

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aachen einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Eigentumswohnung im Dachgeschoss rechts im Hause Pestalozziring 49 in 52457 Aldenhoven



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 29/23

WE ATP-Nr. 5



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	6
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	
3.1 Das Wohnhaus Pestalozziring 49	9
3.2 Die Wohnung ATP Nr. 5	9 + 10
3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	11
3.4 Hausgeld	11
3.5 Instandhaltungsrücklage	11
3.6 Geplante Maßnahmen, die durch Sonderumlage finanziert werden sollen	11
3.7 WEG-Verwaltung	11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Wohnungsgrundbuch	12 + 13
4.2 Baulasten	13 + 14
4.3 Altlasten	14 + 15
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	15
4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kostenmiete / Bewilligungsmiete	16
4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau	16
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	16



	Seite
5.0 BAUBESCHREIBUNG	17 - 19
5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen	19
5.2 Garage / Stellplatz	19
5.3 Hausanschlüsse	19
5.4 Außenanlagen	19 + 20
5.5 Bau- und Unterhaltungszustand	21 + 22
5.6 Grundrissfunktionen der Wohnung / Wohnfläche	22 + 23
5.7 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses	23
5.8 Weitergehende Hinweise	23 + 24
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	25
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27
8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	28 - 30
9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	31 - 33
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	34 - 37
LITERATURNACHWEIS	38



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

Amtsgericht Jülich

Wohnungs-
grundbuch von Aldenhoven

Blatt 1530 Nr. 1

Gemarkung Aldenhoven

Flur 7

Flurstück 918

Größe **605 qm**

205/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Aldenhoven, Flur 7

Flurstück: 918

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

Pestalozziring 49

Größe: 605 qm

*verbunden mit dem Sondereigentum an allen
Räumen mit der Nr. 5 gelegen im Dachgeschoss I
und Dachgeschoss II rechts mit Keller Nr. 5, Balkon
Nr. 5, Garage Nr. 5 im Aufteilungsplan mit Nr. 5
bezeichnet.*

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 55. Auflage, 2023



1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
gemäß Beschluss vom 18.10.2023
Geschäfts-Nr.: 007 K 29/23

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 21. November 2023

Teilnehmer:

-
- die Mieter
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

21. November 2023
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- beglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 21.09.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 13.11.2023
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit durch den Kreis Düren vom 14.04.1994 mit "*Lageplan und Aufteilungsplänen*"
- Berechnung der Wohnflächen als Anlage zu den Aufteilungsplänen
- Teilungserklärung vom 19.12.1994 UR-Nr. 2782 P, Notar Dr. Peter, Jülich
- Mietvertrag (Seite 1) aus 2016
- Auskünfte / Unterlagen vom Zwangsverwalter
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den Mietern im Termin
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Aldenhoven und des Kreises Düren



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung u.a.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Pestalozziring in Ecklage gegenüber der Einmündung des Westringes, Wohnstraßen in nord-östlicher Ortslage der Gemeinde Aldenhoven.

Die Gemeinde Aldenhoven mit rd. 14.000 Einwohnern liegt im Nord-Westen des Kreises Düren und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Düren und der StädteRegion Aachen.

Die umgebende Bebauung in diesem Bereich besteht aus einer dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung. Im direkten Umfeld befindet sich die Gesamtschule Aldenhoven mit der Franz-Vit-Halle sowie ein Kindergarten.

Die Häuser liegen teilweise hinter Vorgärten bzw. Stellplätzen.

Die nächsten Waren- und Dienstleistungsangebote von Aldenhoven sind fußläufig erreichbar.

Das Zentrum von Aldenhoven ist rd. 600 m entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist günstig durch die Nähe zur B 56, die auch als Autobahnezubringer zur A 44 Anschlussstelle Aldenhoven in rd. 1,5 km dient.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

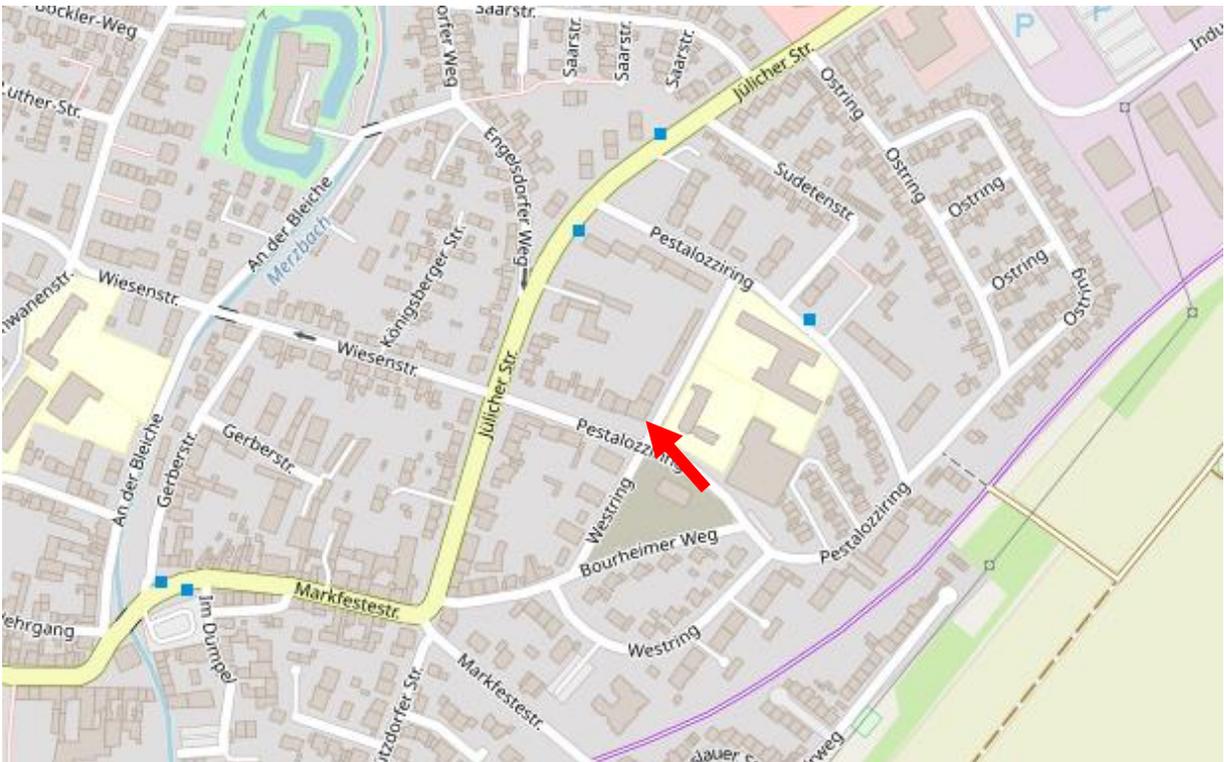
Bewertungsobjekt:
Pestalozzing 49
52457 Aldenhoven
WE ATP-Nr. 5



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)

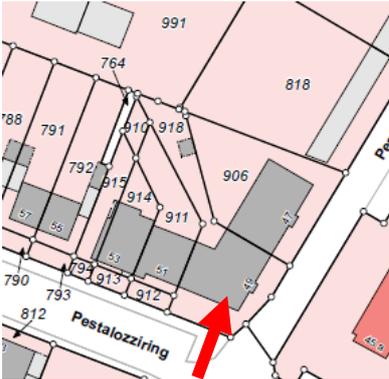


(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

3.1 Das Wohnhaus Pestalozziring 49



Das beidseitig eingebaute Wohnhaus befindet sich in Ecklage.

Das Wohnhaus Nr. 49 ist Teil einer Wohnanlage die aus 4 Mehrfamilien-Wohnhäusern besteht und in 1995 zusammen errichtet wurde.

Das Wohnhaus Nr. 49 ist zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss und Spitzboden sind ausgebaut.

In dem Wohnhaus sind 6 Wohneinheiten und in das Untergeschoss sind 6 PKW-Garagen integriert.

3.2 Die Wohnung ATP-Nr. 5

Die zu bewertende **Wohnung ATP Nr. 5** liegt im **I. u. II. Dachgeschoss** rechts des Hauses.

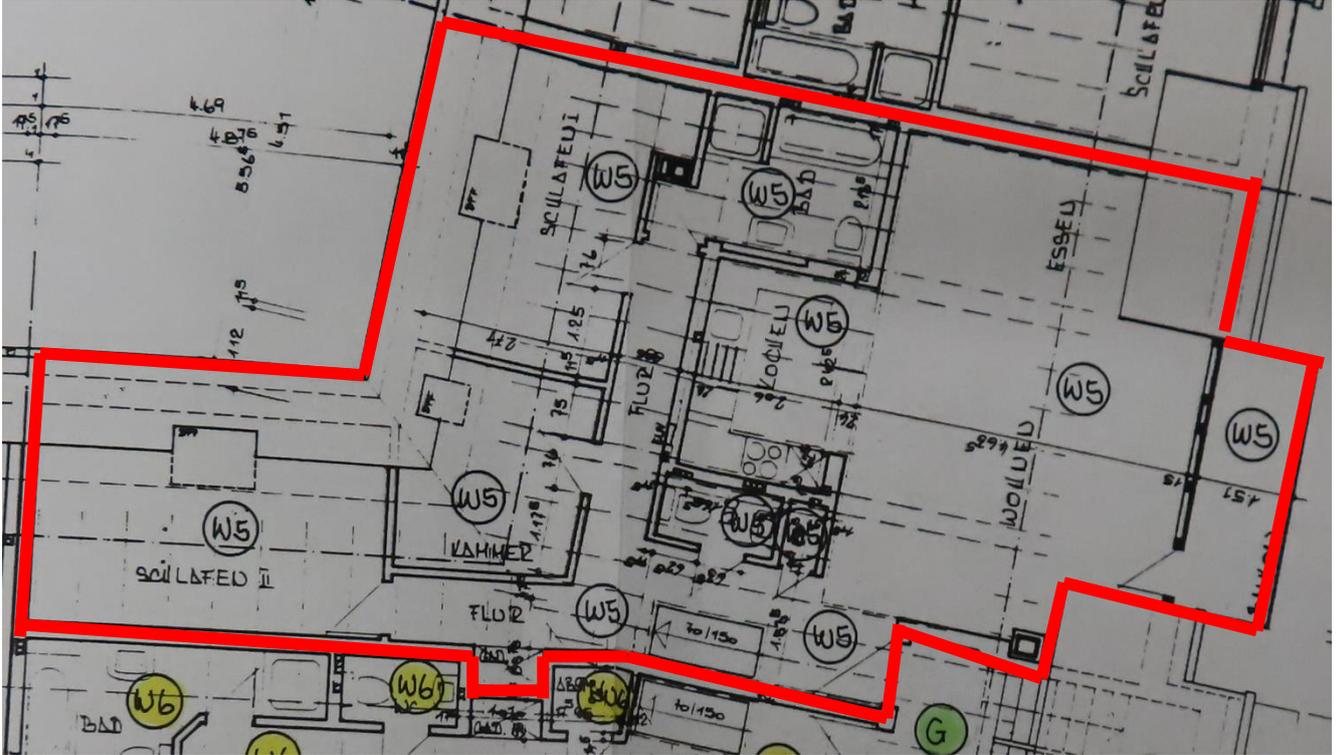
Wohnfläche WE ATP-Nr. 5

Diele, Flur / Garderobe, Abstellen,	
WC, Bad, Kochen / Essen,	
Wohnen, 2 Schlafräume,	
Schlafen / Galerie, Balkon	1
	= 98,12 qm

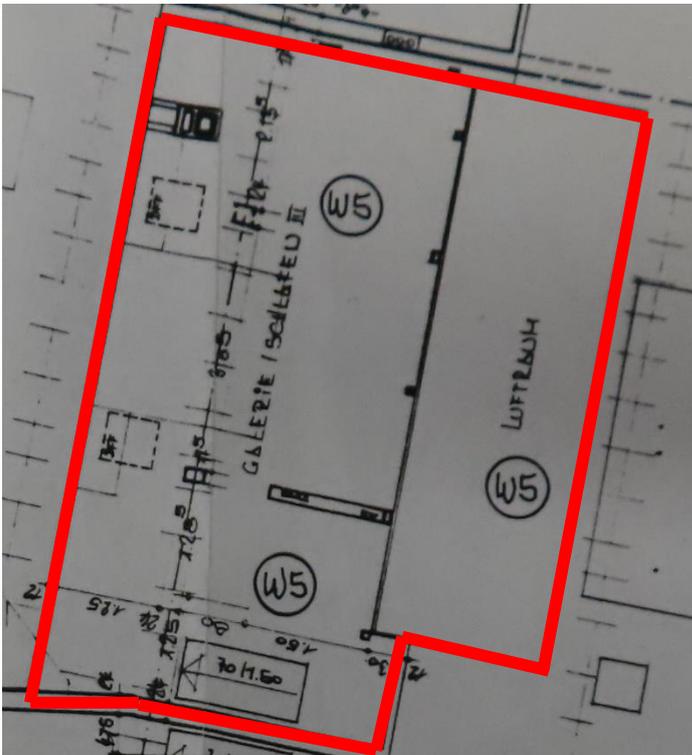
¹ Die Wohnfläche der Wohnung wurde den Bauzahlenberechnungen als Anlage zu den Aufteilungsplänen entnommen.

Die Zusammenstellung der Wohnfläche und der Aufteilungsplan der Wohnung sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

S. auch Aufteilungspläne auf der folgenden Seite.



Aufteilungsplan I. DG WE ATP 5



Aufteilungsplan II. DG WE ATP 5



3.3 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

WE ATP-Nr. 5

Die zu bewertende Wohnung ist wie folgt vermietet:

Mietbeginn:	01.02.2016
Nettomiete:	511,98 €/mon.
Betriebskostenvorschuss Heizung	95,42 €/mon.
Betriebskostenvorschuss sonst. Nebenkosten:	92,60 €/mon.
Garage	<u>40,00 €/mon.</u>

Gesamtmiete: **740,00 €/mon.**

3.4 Hausgeld

Hausgeld ist der Betrag, den die Wohnungseigentümer an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen haben für Nebenkosten und Instandhaltung sowie Verwaltung.

Höhe Hausgeld
lt. Wirtschaftsplan

Es wird kein Hausgeld gezahlt, ein Wirtschaftsplan ist nicht erstellt

3.5 Instandhaltungsrücklage

Es wird keine Instandhaltungsrücklage angesammelt.

3.6 Geplante Maßnahmen, die durch Sonderumlagen finanziert werden sollen

Sind mir nicht bekannt, jedoch aufgrund des baulichen Zustands des Objektes zu erwarten (s. Seite 19 - 21 des Wertgutachtens).

3.7 WEG-Verwaltung

Ist nicht bestellt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Wohnungsgrundbuch

Im **Bestandsverzeichnis** des Wohnungsgrundbuches von Aldenhoven, Blatt 1530 sind die für Wohnungseigentum üblichen Beschränkungen des Sondereigentums vermerkt:

Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 1526, 1527, 1528, 1529 und 1531.

Gemäß § 12 WEG wird bestimmt, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf.

Dies gilt nicht für die Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer. Diese Zustimmung kann nur dann untersagt werden, wenn begründete Bedenken in persönlicher, finanzieller oder wirtschaftlicher Hinsicht bestehen.

Die Zustimmung ist nicht erforderlich für den Fall der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Weiterhin ist eine Zustimmung nicht erforderlich für den Fall, dass ein Realgläubiger das Wohneigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat und weiter veräußert.

Im Übrigen wird wegen des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 19. Dezember 1994 – UR. Nr. 2782 P/1994 Notar in Jülich - Bezug genommen. Eingebracht am 19. April 1995.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches ist eingetragen:

Lfd.-Nr. 1:

Nießbrauchrecht - löschar bei Todesnachweis
- gemäß § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung



vom 22. Dezember 1995 in der Urkunde Nr. 2625 P / 95 des Notars – eingetragen am 29. Februar 1996.

Lfd.-Nr. 2:

Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Ausschluss der zwangsweisen Auseinandersetzung gem. § 1010 BGB. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. Dezember 1995 – UR. NR. 2625 P795 Notar – eingetragen am 29. Februar 1996.

Lfd.-Nr. 3:

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungs- und Revisionsschachtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Aldenhoven Flur 7 Flurstück 906 (Blatt 668C).

Bezug: Bewilligung vom 28.11.1994 (UR-Nr. 2577 P/1994, Notar, Jülich). Eingetragen in den Blättern 1526, 1527, 1528, 1529, 1530 und 1531 am 12.01.2005

Lfd.-Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 29/23). Eingetragen am 21.09.2023.

Lfd.-Nr. 5:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 L 3/23). Eingetragen am 21.09.2023.

Hinweis

Die Eintragungen lfd. Nr. 1,2 und 3 bleiben im Rahmen dieses Wertgutachtens unberücksichtigt und unbewertet.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück: Aldenhoven, Pestalozziring 49,
Gemarkung: Aldenhoven, Flur: 7, Flurstück: 918*



Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit **keine** Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster ist der Sachverhalt geprüft worden. Für das angefragte Grundstück

*Gemarkung: Aldenhoven, Flur: 7, Flurstück: 918
Anschrift: Pestalozziring 49*



liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Aldenhoven - Bauverwaltung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 10. November 2023 wird hiermit bescheinigt, dass:

- 1. sich das Grundstück Gemarkung Aldenhoven, Flur 7, Flurstück 918 im Bereich der erstmalig und endgültig hergestellten Erschließungsanlage "**Pestalozziring**" befindet.*

Erschließungskosten gemäß §§ 127 ff. Bau-gesetzbuch können für die betreffenden Grundstücke nicht mehr erhoben werden, da die Beiträge rechtskräftig festgestellt, abgerechnet und entrichtet wurden.

- 2. die Anlage "**Pestalozziring 49**" nun mehr den Rechtsnormen des Kommunalabgaben-gesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen- - KAG NW – unterliegt.
Beitragspflichtige Maßnahmen, die einer Abrechnung nach § 8 KAG NW unterliegen wurden nicht durchgeführt und sind derzeit auch nicht geplant.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kosten- / Bewilligungs- miete

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Wohnungsbauförderung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Bei dem genannten Objekt, 52457 Aldenhoven, Pestalozziring 49, bestehen keine Wohnungs- und Mietbindungen. Das vorgenannte Objekt gilt nicht als öffentlich gefördert.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.6 Baugrundverhältnisse / Bergbau

Bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde die Bezirksregierung Arnsberg um Auskunft gebeten.

Die Auskunft der Bezirksregierung vom 22.01.2024 ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Decken, Dachstuhl,
Dacheindeckung

1. Wohnhaus mit integrierten Garagen

Wände aus Bims- und Kalksandsteinmauerwerk,
Trennwände im Bereich der Garagen und im
Dachgeschoss auch aus Leichtbaukonstruktionen
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Betonpfanneneindeckung

Ausbau

Fassaden

2-schaliger Außenwandaufbau mit angenehmer
baualterüblichen Dämmung und Verblend-
mauerwerk

Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton mit Marmor-
werkstein
Wände geputzt
Haustür aus Kunststoff mit Iso-Füllung

Ausstattung der Wohnung ATP-Nr. 5

Fenster

Kunststofffenster mit 2-Scheiben Iso-Verglasung
aus 1995
Rollläden mit Gurtbetrieb
Dachflächenfenster

Türen

Türen Mahagoni Dekor o.ä., in Stahlzargen

Bodenbeläge

teilweise Fliesenbeläge, weitgehend Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapeten /
Raufaser / Strukturputz, teilweise Holz – Paneel-
verkleidungen

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation



WC mit Handwaschbecken

Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und WC

Raumhohe Verfließung

Die sanitäre Ausstattung entspricht dem Baujahr des Wohnhauses



Heizung

Gas-Zentralheizung

Heizkörper mit Thermostat-Ventilen

Heizzentrale aus 1995

Warm-Wasserbereitung

Dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer

Elektroinstallationen

Dem Baujahr und sonstigen Standard des Wohnhauses entsprechend, mit einer insgesamt geringeren Anzahl an Steckdosen

Besondere Ausstattung

- Gegensprechanlage zur Haustür

Hinweis:

Die eingebaute Küche bleibt als Mietereinbau unberücksichtigt und unbewertet.

Freibereich

Zur Wohnung gehört ein straßenseitiger und nach Süd-Osten hin ausgerichteter Balkon



5.1 Abstellmöglichkeiten / Gemeinschaftseinrichtungen

- Ein Kellerraum von rd. 4,2 qm als Abstellfläche
- 2 allgemeine Mehrzweckräume im Keller-
geschoss

5.2 Garage / Stellplatz

Der Wohnung Nr. 5 ist eine Garage im
Untergeschoss zugeordnet, Fläche rd. 16,0 qm.

(Lt. Angabe des Mieters entsprechen die Nutzungen der Garagen nicht den Zuordnungen lt. Aufteilungsplan / Teilungserklärung)

5.3 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.4 Außenanlagen

Stufen und Eingangspodest haben einen Natursteinbelag.

Stellplätze vor dem Haus sind mit Rasengittersteinen angelegt, die Garageneinfahrten haben einen Belag aus Betonpflaster.

Der schmal geschnittene Hausgarten des Grundstücks ist zu den angrenzenden Gärten nicht abgegrenzt/eingefriedet.

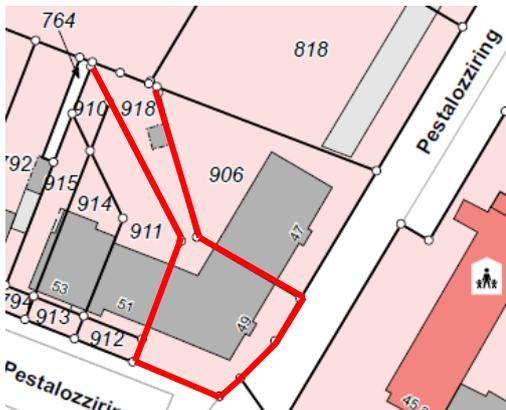
Der Hausgarten hat eine Rasenfläche mit Zugang von der Kelleraußentreppe.



Vermutlich als allgemeiner Stellplatz genutzt



Garagenzufahrt



Grundstück



Nicht abgegrenzter Hausgarten

5.5 Bau- und Unterhaltungs- zustand

1. Wohnhaus

Der bauliche Zustand des Wohnhauses entspricht weitgehend seinem Bualter, der Unterhaltungszustand ist vernachlässigt.

Im Einzelnen:

- Schäden am Natursteinbelag und der Konstruktion des Eingangspodests
- Schäden an den Balkonplatten mit mittelfristig notwendiger Betonsanierung und Schäden an den Bodenbelägen der Balkone
- Überprüfung und teilweise zu ergänzende Einfügung des Verblendmauerwerks
- Überprüfung der Dachentwässerungen
- Haustür und Klingelanlage sind reparaturbedürftig



- Notwendige Überprüfung der allgemeinen Elektroinstallationen
- Teildurchfeuchtung einzelner Kelleraußenwände
- Die Fenster des Wohnhauses sind auf Gängigkeit und Dichtigkeit zu überprüfen
- Teilweise notwendige Erneuerung der Dachflächenfenster
- Überprüfung der Garagentore auf Funktionsfähigkeit



Eingangspodest



Balkon



Balkon



Dachflächenfenster

2. Wohnung ATP-Nr. 5

Insgesamt guter Unterhaltungszustand.

Abweichend wurde festgestellt:

- Einzelne Türen weisen Schäden auf
- Die elastischen Versiegelungen in WC und Bad sind teilweise erneuerungsbedürftig



- Die Elektroinstallation in der Wohnung sowie der Lüfter im Bad und WC sind zu überprüfen
- Im Dachgeschoss II ist abweichend von den Aufteilungsplänen eine Abtrennung eingebaut worden.
- einzelne Heizkörper sind erneuerungsbedürftig

Eine Instandhaltungsrücklage wird - wie beschrieben - nicht angesammelt.

Für die vorgenannten Punkte am gemeinschaftlichen Eigentum und am Sondereigentum wird bei der Wertermittlung ein anteiliger Abzug von 25.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

5.6 Grundrissfunktionen der Wohnung / Wohnfläche

Der Grundriss der Wohnung ist insgesamt funktionsgerecht.

Nachteilig sind die rel. langen und teilweise schmalen Erschließungswege im I. Dachgeschoss der Wohnung (Flure).

Interessant ist das durch eine innere Erschließung (Treppe) zu erreichende Dachgeschoss II.



5.7 Beurteilung der energetischen Qualität des Wohnhauses

Ein Energieausweis gemäß § 79 ff. Gebäudeenergieverordnung (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes können daher nicht gemacht werden.

Es wird von einem baualterüblichen Standard des Wohnhauses ausgegangen.

5.8 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses und der Wohnung erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden
Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.*



Auch wurde das Gebäude (die Wohnung) nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel / -schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für die Wohnung.

- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in das Geoportal des Kreises Düren nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aldenhoven stellt das Grundstück als gemischte Baufläche "M" dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Das Grundstück liegt in dem großräumigen Bereich, der nahezu das gesamte Gebiet des Zentralorts Aldenhoven umfasst, für das eine Sanierungssatzung beschlossen wurde.



7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Es erfolgt daher im vorliegenden Fall eine Wertermittlung im **mittelbaren Vergleichswertverfahren** auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Düren.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird daher - wie beschrieben - unter Zugrundelegung von Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren eine Wertermittlung nach dem (mittelbaren) Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



8.0 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

1.) Wohnung

Wohnung ATP-Nr. 5

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren haben für 2022 (Stand 01.01.2023) für die hier vorliegende großräumige Lage in der Gemeinde Aldenhoven beim **Weiterverkauf** von **vermieteten Eigentumswohnungen** den folgenden Durchschnittswert ergeben:

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023	01.01.2023	
Immobilienrichtwert	2.000,00 €/m ²		
Gemeinde	Aldenhoven	Aldenhoven	
Immobilienrichtwertnummer	234806		
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	0 %
Baujahr	2002	1995	-9 %
Wohnfläche	60 m ²	98,1 m ²	4 %
Anzahl der Einheiten im Gebäude	7 - 12	6	2 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-7 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn- / Nutzfläche (gerundet)		1.800,00 €/m²	

Der o. a. Wert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt und ist wie folgt anzupassen:

Anpassungen des durchschnittlichen Immobilienpreises aufgrund von Besonderheiten des Bewertungsobjektes:

	<u>Zuschlag</u>	<u>Abzug</u>
• Anzahl der Wohneinheiten	---	---
• Grundriss der Wohnung	---	- 2,0 %
• Zu berücksichtigende Modernisierungsmaßnahmen an dem Objekt / in der Wohnung	---	---
• Notwendige Maßnahmen in der Wohnung und am Haus	---	sep. Abzug
• Aufzug	---	---
• Balkon / Loggia (im vorliegenden Fall durch die Flächenanrechnung berücksichtigt)	---	---
• Überdurchschnittliche / fehlende Ergänzungsflächen (Kellerräume o. a.)	---	---
• PKW-Garage	sep. Ansatz	---
• PKW-Tiefgarage	---	---
• Nachfrage / Markt	---	<u>sep. Ansatz</u>
Anpassungen	<u>0,0 %</u>	<u>- 2,0 %</u>

1.800,00 €/qm - 2,0 % = **1.764,00 €/qm**

Angepasster Wert = **1.764,00 €/qm**

2) Garage

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat keine Auswertungen über Kaufpreise von Garagen veröffentlicht.

Zum Vergleich:

Auswertungen des Gutachterausschusses in der StädteRegion Aachen haben für Garagen in den Städten und Gemeinden der StädteRegion (ohne die Stadt Aachen) für den Weiterverkauf von Garagen eine Bandbreite von 5.000,00 € - 15.000,00 € bei einem Marktschwerpunkt von 9.500,00 € ergeben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht an einer Garage und nicht um ein sep. Teileigentum.

Unter Berücksichtigung von Lage und Sondernutzungsrecht wird von 7.500,00 €, einem Wert unterhalb des Marktschwerpunktes in der StädteRegion, ausgegangen.



Daraus folgt:

WE ATP-Nr. 5

98,12 qm Wohnfläche	x	1.764,00 €/qm	=	173.084,00 €
Garagenstellplatz			=	<u>7.500,00 €</u>
				180.584,00 €

Vorläufiger Wert der Wohnung ATP-Nr. 5 mit Garagenstellplatz im mittelbaren Vergleichswertverfahren rd. 181.000,00 €
=====

**9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG****Wohnung ATP Nr. 5**

Die Wohnung ist zu 511,98 €/mon. netto vermietet,
dieses entspricht 5,22 €/qm.

Zum Vergleich und zur Ermittlung eines Mietansatzes wird
der Mietspiegel der Stadt Jülich, Stand 02.11.2022 herangezogen,
der auch zum Bewertungszeitpunkt noch Gültigkeit hat.

Der Mietspiegel der Stadt Jülich gilt mit einem Abschlag
bis zu 10 % auch in der Gemeinde Aldenhoven.

Die Wohnung wird wie folgt eingeordnet:

Baujahrguppe:	1990 - 2004	
Wohnlage:	mittel	
Ausstattung:	Bad und Heizung	
Wohnfläche:	um 100 qm	
Bandbreite:	<u>Jülich</u>	<u>Aldenhoven</u>
	5,80 - 6,60 €/qm	5,20 - 5,95 €/qm

Der Bewertung wird unter Abwägung von Baujahr,
Wohnungsgrundriss, Ausstattung und Wohnfläche
ein Ansatz im mittleren Bereich der Bandbreite =
5,50 €/qm zugrunde gelegt.
Die Garage wird mit 45,00 €/mon. angesetzt.

Somit ergibt sich:

Wohnung ATP-Nr. 5	=	98,12 qm	x	5,50 €	=	€	539,66
PKW-Garage	=	1	x	45,00 €	=	€	45,00
						€	<u>584,66 x12</u>
						€	7.016,00

**./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV
in Anlehnung an die II. BV**

Verwaltung	1 WE u. Garage	x	400,00 €	=	400,00 €		
Instandhaltung	98,1 qm WF	x	14,00 €	=	1.374,00 €		
	1 Garage	x	100,00 €	=	100,00 €		
Mietausfallwag.	2,0 %	v.	7.016,00 €	=	<u>140,00 €</u>		
						-	
						€	<u>2.014,00</u>
						€	5.002,00
						€	5.002,00



Übertrag Reinertrag € 5.002,00

1 2
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 1,75 %)
./. Anteil des Bodenwertanteils am Reinertrag

3			
26.045,00 €	x	1,75	
	100		
		-	€ 456,00
			€ 4.546,00

mit 1,75 % kapitalisiert bei einer angenom. Restnutzungsdauer von rd. 52 Jahren; bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Barwertfaktor = 33,96

Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	154.382,00
Bodenwertanteil ³	+	€ 26.045,00
vorläufiger Ertragswert	€	180.427,00

- 1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).
- 2 Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren haben lt. Marktbericht 01.01.2023 für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum einen Liegenschaftszinssatz von rd. 1,8 % ± 1,1 % ergeben.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung von Objektart und Lage ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % zugrunde gelegt, der sich zunächst am Durchschnittswert orientiert.

- 3 Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren für die hier zu bewertende großräumige Lage beträgt zum 01.01.2023 **210,00 €/qm** (für Wohnbaufläche, II gesch. Bebauung, 35 m Tiefe, 350 qm Fläche ebf.).

Der o.a. Richtwert wird unter Berücksichtigung von baulicher Ausnutzung des Grundstücks ohne weitere Anpassungen der Bewertung zugrunde gelegt.

Ermittlung des Bodenwertes und des Bodenwertanteils s. nächste Seite.

Übertrag vorläufiger Ertragswert € 180.427,00



Übertrag vorläufiger Ertragswert € 180.427,00

Ermittlung des Bodenwertes:

$$605 \text{ qm} \times 210,00 \text{ €/qm} = 127.050,00 \text{ €}$$

Bodenwertanteil der WE ATP 5

$$205/1.000 \text{ Anteil an } 127.050,00 \text{ €} = \underline{\underline{26.045,00 \text{ €}}}$$

Ermittlung des Minderertrages (Underrent)

Die gezahlte Nettomiete für die Wohnung beträgt 511,98 €/mon.

Der Bewertung wurde eine Miete von 539,66 €/mon. zugrunde gelegt.

Für den Zeitraum der Durchsetzung/Heranführung der gezahlten Miete an die der Bewertung zugrunde gelegte Miete wird ein Betrag von 1.000,00 € in Abzug gebracht.

Dieser Abzug erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 5 rd. € 180.000,00

Zusammenstellung der Werte

Vorläufiger Vergleichswert der WE ATP-Nr. 5 € 181.000,00

Vorläufiger Ertragswert der WE ATP-Nr. 5 € 180.000,00



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen üblicherweise im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von €/qm Wohnfläche ermittelt.

Vergleichend wurde auch eine Wertermittlung im Ertragswertverfahren durchgeführt.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass die nach den beiden Verfahren ermittelten Werte nahezu deckungsgleich sind.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Eigentumswohnung wird der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

Vorläufiger Vergleichswert **rd. 181.000,00 €**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist weiterhin regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

**Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten.

- Abzug für Mängel / Schäden am gemeinschaftlichen und Sondereigentum (siehe Seite 20 - 22 des Wertgutachtens)
- 25.000,00 € anteilig als Rechengröße
- Abzug für Minderertrag/Underrent (Erläuterung siehe Seite 33 des Wertgutachtens)
- 1.000,00 €

Übertrag vorläufiger Vergleichswert 181.000,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

a) Abzug für Mängel / Schäden	-	25.000,00 €
b) Underrent	-	<u>1.000,00 €</u>
Vorläufiger Verkehrswert	=	<u>155.000,00 €</u>



Ergänzende Ausführungen und Anpassung des ermittelten vorläufigen Verkehrswertes:

Sämtliche den Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Auswertungen des Gutachterausschusses (u. a. Immobilienrichtwerte, Durchschnittspreise der Kauffälle, Liegenschaftszinssätze etc.) basieren auf Daten der vergangenen Jahre. Die aktuellen Entwicklungen am Grundstücksmarkt sind in diesen Daten und Auswertungen hingegen nicht enthalten.

Die Wertermittlungsergebnisse des Gutachtens wurden daher zunächst modellkonform ermittelt und in einem weiteren Schritt werden die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen berücksichtigt.

Ab Anfang 2022 ist zu beobachten, dass sich das Zinsniveau für Immobiliendarlehen teilweise deutlich erhöht hat (Zinswende). Mit entsprechenden Auswirkungen für Darlehensnehmer. Dies hat bereits zu einer nachlassenden Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien geführt.

Zudem haben der Ukrainekrieg sowie die daraus resultierende Energiekrise zu weiteren Unsicherheiten geführt, die sich auf den Grundstücksmarkt auswirken.

Es ist weiterhin zu beobachten, dass von den vorgenannten Entwicklungen sowohl die einfachen und mittleren Wohnlagen als auch die guten und sehr guten Wohnlagen betroffen sind.

Aktuelle unterjährige Entwicklungen und Auswertungen in der StädteRegion Aachen zeigen, dass die Anzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen im ehem. Kreis Aachen deutlich zurückgegangen ist, einhergehend mit Preisreduzierungen. Hierbei ist m.E. eine Größenentwicklung von – 10 % als zutreffend zu bezeichnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die beschriebenen Entwicklungen auch für den Kreis Düren zutreffend sind.

Zur Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen wird daher im vorliegenden Fall ein Abzug von 10,0 % vom ermittelten vorläufigen Verkehrswert vorgenommen (Faktor 0,90).

Daraus folgt: 155.000,00 € x 0,90 = 139.500,00 €

rd. 140.000,00 €

=====



Der Verkehrswert
der Eigentumswohnung ATP Nr. 5
mit Garageneinstellplatz
im Wohnhaus

Pestalozziring 49
in 52457 Aldenhoven

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 21. November 2023
mit

140.000,00 €

Herzogenrath, 16. Februar 2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 44).

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. vollständig überarbeitete Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Schaper, Kleiber,

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren, 01.01.2023