

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
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus und
zwei Garagen bebaute Grundstück in
52459 Inden/Altdorf, Marienstraße 21

Jülich, den 30.03.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 35/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-567



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungstichtag 09.03.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
436.000,00 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	2
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Einfamilienwohnhaus	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion	14
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Einfamilienwohnhaus	15
5.2.5	Raumausstattungen	15
5.3	Doppelgarage	16
5.4	Einzelgarage	16
5.5	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts	18
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2	Bodenwertermittlung	19
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	19
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	19
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	20
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
6.3	Sachwertermittlung	22
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	22
6.3.2	Sachwertberechnung	23
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
6.4	Ertragswertermittlung	28
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	28
6.4.2	Ertragswertberechnung	29
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	32
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Garagen bebautes Grundstück. Es liegt in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet im Ortsteil Inden/Altdorf des Gemeindegebietes von Inden. Die Grundstücksfläche beträgt 452 m² bei einer Tiefe von 21 m.

Die baulichen Anlagen wurden 2005 in massiver Bauweise errichtet. Ein nachträglich hinzugefügter Carport wurde verlängert, allseitig umschlossen und zu einer Garage mit Montagegrube umgebaut.

Das Einfamilienwohnhaus verfügt über 5 Zimmer, Küche, Diele, Gäste WC, Terrasse und Bad mit einer Wohnfläche von rund 148 m². Die Garagen bieten 3 KFZ-Stellplätze und Abstellflächen.

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau des Einfamilienwohnhauses ist als mittel zu klassifizieren. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Gasbrennwertheizung und Fußbodenheizung in den Zimmern. Die Fenster sind in Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasungen und mit Rollläden ausgeführt. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Modernisierungen sind seit dem Baujahr nicht erfolgt. Es bestehen Bauschäden und -mängel in geringem Umfang.

Objektadresse:

52459 Inden/Altdorf, Marienstraße 21

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Lucherberg, Blatt 1084, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Lucherberg, Flur 12, Flurstück 73
(452 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer:

xxx

Bewohner:

xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Sollte das Bewertungsobjekt 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 (Aufhebung der Gemeinschaft)
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 30.11.2022, eingegangen am 29.12.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	09.03.2023 in der Zeit von 09:00 bis 09:48 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung</p> <ul style="list-style-type: none">– ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),– eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),– eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),– eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich II, Gemeinde Inden),– eine Auskunft aus der Denkmalliste, zur bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte (Fachbereich II, Gemeinde Inden),– eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG und EBV GmbH),

- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel für das Gemeindegebiet Inden,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Inden
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7 % (Januar 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,7 %

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 90.000 Einwohner) und Jülich (rund 30.000 Einwohner). 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 Braunkohleabbau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Gemeinde Inden liegt im westlichen Teil des Kreisgebietes von Düren in Nachbarschaft zur Städteregion Aachen und verfügt über eine Einwohnerzahl von 7.418 Einwohnern (Stand: 31.12.2021). Das Gemeindegebiet teilt sich in 7 Ortschaften bei einer Gesamtfläche von rd. 36 km² auf. Sie bildet den Übergang der Zülpicher zur Jülicher Börde. Inden wurde seit Ende der 1990er Jahre größtenteils im Zuge der Auskohlung des Braunkohleabbaus abgebaggert. Es entstand das neue Ortszentrum Inden/Altdorf. Mit dem Ende der Braunkohleförderung bis 2030 wird mit der Flutung des Tagebaues Inden und weiterer Tagebaue Europas größte Seenlandschaft entstehen. Die überregionale Anbindung auf der Straße ist mit der das Gemeindegebiet tangierenden B56 und A4 sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 33 km westlich), Köln (ca. 59 km ostwärts) und Mönchengladbach (ca. 50 km nördlich) gut. Der nächste Bahnanschluss ist im ca. 9 km entfernten Düren vorhanden. Wirtschaftlich ist die Gemeinde Inden durch die Gewerbegebiete Inden/Altdorf und Pier sowie den Tagebau Inden geprägt. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs in Inden/Altdorf sowie Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund- und Hauptschule.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Inden/Altdorf der Gemeinde Inden. Dieser verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Langerwehe.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 400 m entfernt. Autobahnanschluss an die A4 besteht über den ca. 2,5 km entfernten Autobahnzubringer Langerwehe. Die nächste Bundesstraße (B264) ist ca. 3 km entfernt.

Die Straße Marienstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind kaum vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2021 wurden in der Geschäftsstelle des insgesamt 2.759 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -5% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 683,0 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 23% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2021 wurden insgesamt 1.016 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.020 Kauffällen nahezu konstant. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 494 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau (500 Kauffälle). Der Umsatz stieg um ca. 34 % auf rd. 73,3 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 6 % auf 317 Kauffälle. Der Umsatz stieg dagegen um 12,6 Millionen Euro auf 37,8 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2021 wurden insgesamt 1.221 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9 % weniger als im Vorjahr. 994 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft mit einem Umsatz von 283,4 Millionen Euro; 29,9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. 39 Mehrfamilienhäuser wurden 2021 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 25,7 Millionen Euro; 4,0 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahre 2021 wechselten 520 Objekte den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 83,8 Millionen Euro um 13,9 Millionen über dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 2 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 8 weniger als im Vorjahr. Dieser Teilmarkt wird im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

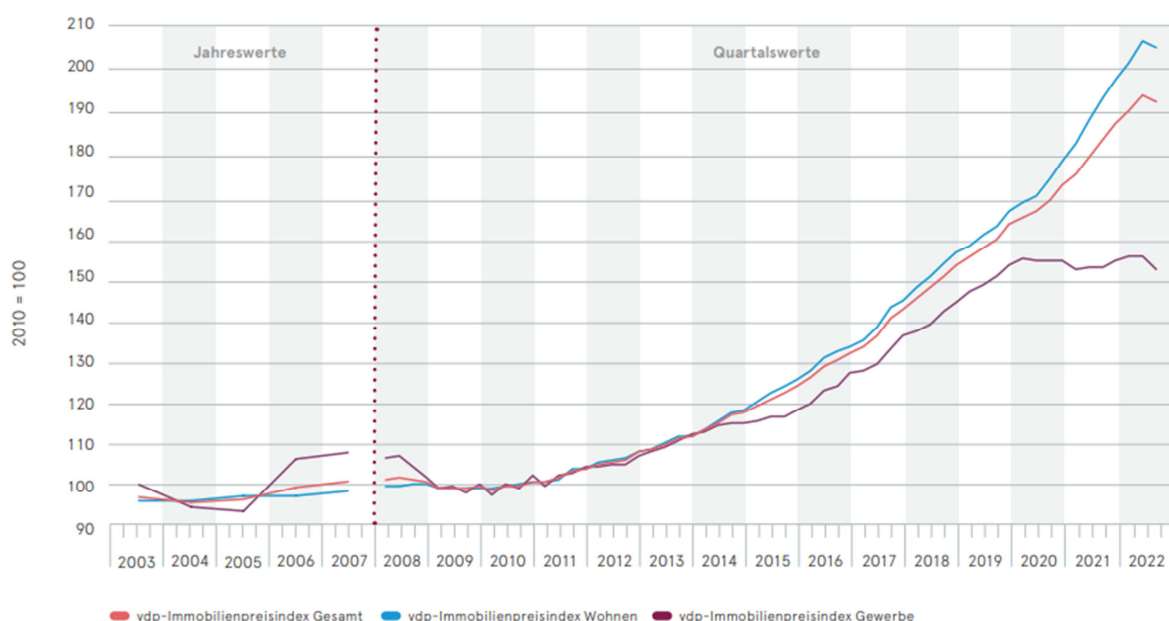
Aktuelle Markteinschätzung durch den Unterzeichner

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, deutlich verändert. Es sind nicht unerhebliche Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland zu beobachten. Kurz- bis mittelfristig sind aufgrund des sich derzeit volatil verändernden Marktumfelds mit steigenden Zinsen und teilweise ansteigenden Bau-/Nebenkosten negative Einflüsse auf verschiedene Immobilienmärkte zu erwarten. Am Wohnungsmarkt ist aktuell ein stagnierendes, teilweise auch fallendes Niveau der Preise von Wohnimmobilien zu beobachten. Die Verkaufszahlen sind im IV Quartal 2022 deutlich eingebrochen. Neubauvorhaben werden derzeit zurückgestellt oder aber gänzlich aufgegeben. Für energetisch ältere Gebäude wird der Investitionsdruck aufgrund der deutschen und EU-weiten Rahmenvorgaben zunehmen. Gestiegene Nebenkosten und höhere Verbräuche werden höhere Nettokaltmieten in solchen Objekten kaum durchsetzbar machen. Die Vermietung wird sich vermutlich schwerer gestalten.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q3.2022

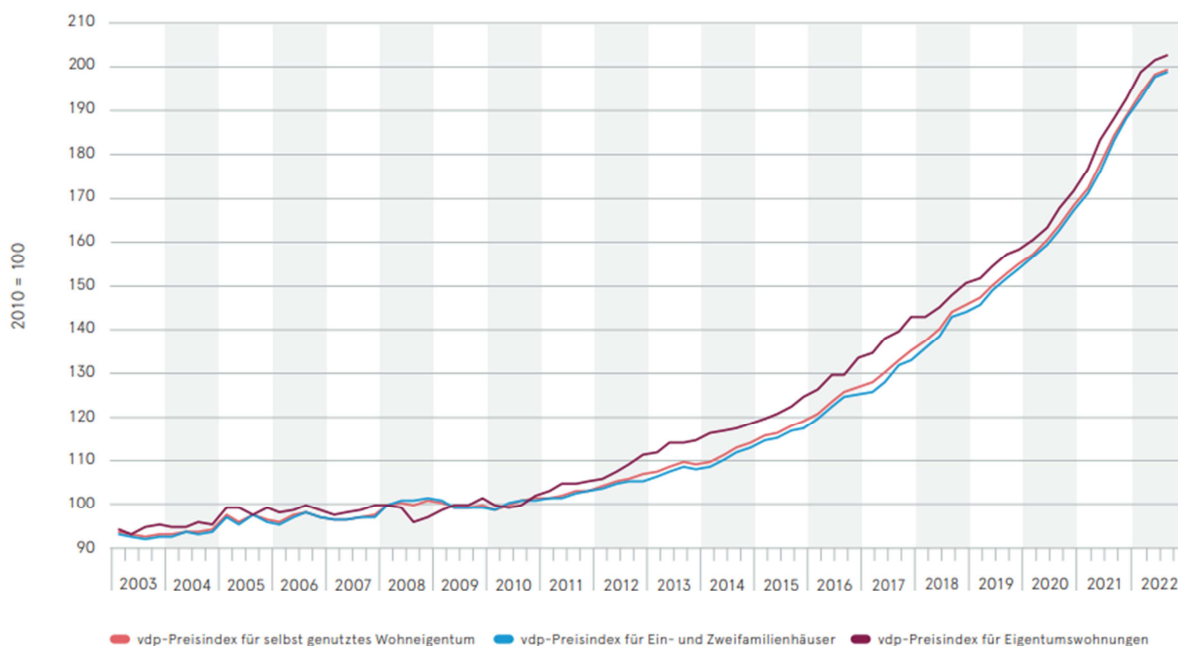
Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang nach elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index. Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschaftsgeschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Monaten mehrfach die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsraten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte. Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen: Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres um 0,6%.

Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet



Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken im dritten Quartal 2022 die Preise für Wohnimmobilien im Quartalsvergleich. Auf Jahressicht legten die Preise allerdings noch um 6,1% zu, wozu insbesondere der Markt für selbst genutztes Wohneigentum beitrug. So erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr noch um 8,4%, gegenüber dem Vorquartal fiel der Preisanstieg mit 0,5% aber schon deutlich geringer aus. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den Preisen für Eigentumswohnungen, die sich im Jahresvergleich – getragen von drei starken Quartalen von Oktober 2021 bis Juni 2022 – um 7,8%, im Quartalsvergleich aber nur um 0,7% erhöhten. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und der Baukosten führen dazu, dass die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum derzeit nachlässt. Vor allem in den Metropolregionen, in denen die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, wird die Finanzierung von Wohneigentum erschwert. Der aktuell robuste Arbeitsmarkt lässt aber keine Ausfallwelle von bereits finanzierten Immobilien erwarten, und auch die nach wie vor geringe Neubautätigkeit wird das Immobilienangebot kurz- bis mittelfristig nicht signifikant erhöhen. Bleiben diese Bedingungen stabil, ist mit einem Preiseinbruch nicht zu rechnen. Der Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser belief sich im Jahresvergleich auf 4,1%. Im Vergleich zum zweiten Quartal dieses Jahres fielen die Preise allerdings um 1,9%. Bedingt durch die weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum stiegen die Neuvertragsmieten um 4,8% im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres. Auf dem Investmentmarkt führten die gestiegenen Zinsen und die Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung dazu, dass Investitionen in Mehrfamilienhäuser neu bewertet werden mussten. Als Folge daraus legte der Index für Liegenschaftszinsen im Quartalsvergleich um 3,6%, im Vorjahresvergleich um 0,6%.

Geringere Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 42 m (Eckgrundstück) mittlere Tiefe: ca. 21 m Grundstücksgröße: 452 m ²																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Marienstraße, rückwärtiger Zugang zu einem Grünstreifen (fußläufig nutzbar) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für ein tausendjähriges Hochwasser (HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 06.03.2023. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table> Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler-Reserve-Grube“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft-Erweiterung“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Eschweiler-Reserve-Grube“ ist die EBV GmbH in Hückelhoven, die der „Zukunft-Erweiterung“ die RWE Power AG Köln.	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, dass eine Beeinflussung hinsichtlich des von ihr zu vertretenden Steinkohleabbaus nicht vorliegt und nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen werden kann. Eine Bergschadensakte ist in deren Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit am Bewertungsobjekt keinerlei Bergschäden aufgetreten sind.

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau für das Objekt erkennbar ist.

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt.										
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.										
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.										
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)										
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Waagmühle Nr. 27“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:</p> <table> <tr> <td>bauliche Nutzung:</td><td>allgemeines Wohngebiet</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Bauweise (ED):</td><td>nur Einzel- und Doppelhäuser</td></tr> <tr> <td>Traufhöhe (TH max.):</td><td>maximal 6,0 m</td></tr> <tr> <td>Firsthöhe (FH max.):</td><td>maximal 9,0 m</td></tr> </table> <p>Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>	bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	Bauweise (ED):	nur Einzel- und Doppelhäuser	Traufhöhe (TH max.):	maximal 6,0 m	Firsthöhe (FH max.):	maximal 9,0 m
bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet										
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4										
Bauweise (ED):	nur Einzel- und Doppelhäuser										
Traufhöhe (TH max.):	maximal 6,0 m										
Firsthöhe (FH max.):	maximal 9,0 m										
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.										
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.										
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.										

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Bauakte enthält unter anderem die Baugenehmigung mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung und Berechnungen zum Bauvorhaben „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage“ aus 2005. 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.</p> <p>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.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.12.2022 vor. Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lucherberg, Blatt 1084 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <p><i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 35/22). Eingetragen am 05.12.2022.“</i></p>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Lucherberg, Blatt 1084 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>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.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachterauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss nicht unterkellert ausgebautes Dachgeschoss 189 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 2005 5 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Terrasse und Bad 148 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

Bau- und Unterhaltungszustand,
Schäden und Mängel:

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

- Fehlstellen Zwischensparrendämmung im Spitzboden
- Auffeuchtungen/Laufspuren Wasser im Bereich der Revisionsklappe am Kamin im Wohnzimmer
- beschädigte Auffangwanne Kondenswasser an der Heiztherme
- ungleichmäßiger Fassadenputz

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

massiv

Wände:

aufgehende Geschosse in Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk
Fassade einschalig mit einem Wärmedämmverbundsystem

Geschossdecken:

Stahlbetondecke, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke

Treppen:

Geschosstreppe als Stahlbetontreppe mit Holzbelag
Einschubtreppe auf den Speicher

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion
Dacheindeckung aus einem Tondachziegel
Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum und der obersten Geschossdecke
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- Kaminofen
- Eingangsüberdachung
- 5.000 l Zisterne im Vorgarten

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische
Installation:

mit ein bis mehreren Steckdosen und ein bis zwei Lichtschalter je Raum in einfacher bis mittlerer Ausstattung
Absicherung mit Kippsicherungen

Heizungsinstallation:

zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2005)
Brennstoff: Gas
Fußbodenheizung in den Zimmern
Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher

Sanitärinstallation:

Gäste-WC EG: WC, Waschbecken und Dusche
Badezimmer OG: WC, Waschbecken, Dusche und Eckbadewanne
Ausstattung in mittlerem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Einfamilienwohnhaus

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	13,16 m ²	
Hausanschlussraum	4,53 m ²	
Gäste WC	2,96 m ²	
Abstellraum	2,19 m ²	
Wohnen/Essen	36,84 m ²	
Küche	9,12 m ²	
Gästezimmer	7,39 m ²	
Terrasse	16,80 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 4,20 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	8,53 m ²	
Kinderzimmer 1	15,74 m ²	
Kinderzimmer 2	16,20 m ²	
Schlafzimmer	15,88 m ²	
Abstellraum	3,65 m ²	
Bad	7,89 m ²	
gesamt	148,28 m ²	
rund	148,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat in den Nassräumen mit Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich, Nut-/ Federbrettbekleidung
Türen und Tüzzargen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit einem Lichtausschnitt aus einer Dreischeidenwärmeschutz- verglasung und seitlich feststehender Verglasung Fensterstüre auf die Terrasse
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeidenwärmeschutz- verglasungen, auch bodentiefe Verglasungen, Dachflächenwohnraumfenster Rollläden aus Kunststoff vorhanden Fensterbänke innen und außen aus Naturstein

5.3 Doppelgarage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 36 m ² BGF Baujahr 2005 31 m ² Nutzfläche
Wände:	Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz
Dach:	Betonflachdach mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	Sektionaltor (motorisch betrieben), Metallausgangstüre in den Garten, Kunststofffenster mit Zweischeibenwärmeschutzverglasung
Bodenbelag:	Estrich
werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	zwei KFZ-Stellplätze, Abstellflächen

5.4 Einzelgarage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 44 m ² BGF Baujahr ca. 2013 42 m ² Nutzfläche
Wände:	Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk, teilweise Holzständerwerk Fassade einschalig mit Putz, teilweise Blech
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion mit Kunststofflichtplatteneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	Sektionaltor (motorisch betrieben), Metallausgangstüre in den Garten
werthaltige einzelne Bauteile:	Montagegrube
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Die Garage wurde ursprünglich als Carport zwischen der Doppel- und Nachbargarage errichtet. Dieser wurde verlängert und allseitig geschlossen. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist als Blumenbeet angelegt. Die Zuwegungen zum Haus und zu den Garagen sind gepflastert. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist mit einer Terrasse hieran anschließender Rasenfläche angelegt. Der Gartenbereich ist zum Straßengelände mit Betonfüllsteinen abgefangen und einem Stabgitterzaun eingefriedet. Ein Überdach am Carport dient als Lagerplatz. 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 Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, Doppelgarage und Carport bebaut, welches tatsächlich eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

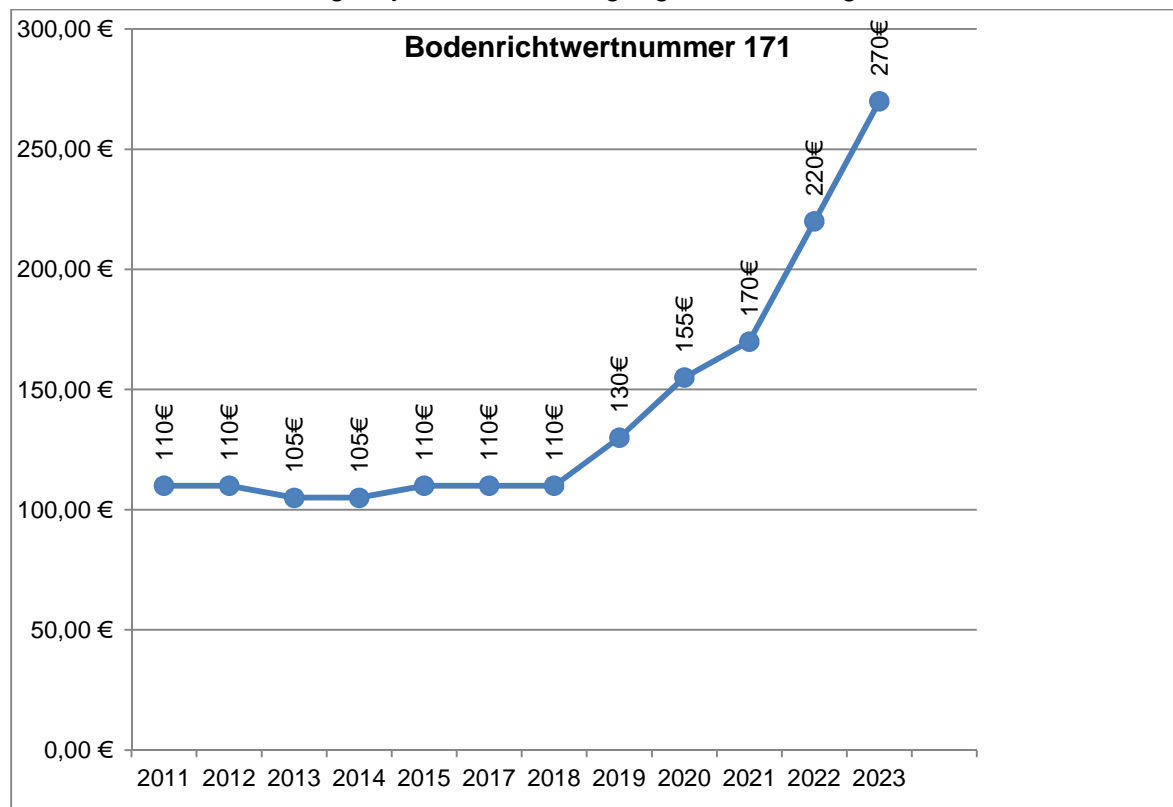
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 270,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Inden
Ortsteil	Inden/Altdorf
Bodenrichtwertnummer	171
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksfläche	450 m ²

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $270,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 20 \% / 12 * 3) = 283,50 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der Nutzung	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	= I
Grundstückstiefe	= 21 m
Grundstücksfläche	= 452 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert bewertet. Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 270,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	09.03.2023	× 1,05
Art der Nutzung	W	WA	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 283,50 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 283,50 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 283,50 EUR/m ²
Fläche			× 452 m ²
b/a-freier Bodenwert			= 128.142,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Doppelgarage	Einzelgarage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	189,00 m ²	36,00 m ²	44,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.03.2023 (2010 = 100)	176,80	176,80	176,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	1.026,00 EUR/m ² BGF 1.813,97 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF 857,48 EUR/m ² BGF	190,00 EUR/m ² BGF 335,92 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) Normgebäude	342.840,33 EUR	30.869,28 EUR	14.780,48 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentual Betrag	linear 80 Jahre 62 Jahre 22,50 % 77.139,07 EUR	linear 60 Jahre 42 Jahre 30,00 % 9.260,78 EUR	linear 60 Jahre 50 Jahre 16,67 % 2.463,91 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) bauliche Anlagen (Normgebäude) werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	265.701,26 EUR 8.221,20 EUR	21.608,50 EUR keine	12.316,57 EUR keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	273.922,46 EUR	21.608,50 EUR	12.316,57 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	307.847,53 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 3,0 %)	+ 9.235,43 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 317.082,96 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 128.142,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 445.224,96 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,98
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 436.320,46 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 17.000,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	+ 4.481,30 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 12.376,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 436.177,76 EUR
	rd. 436.000,00 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 - 1:2005-02, 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.

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND von Einfamilienwohnhaus und Garagen wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 bzw. 60 Jahren 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 Unterhaltungszustands oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Es ergeben sich folgende Kennzahlen:

	Einfamilienwohnhaus	Doppelgarage	Einzelgarage
tatsächliches Baujahr	2005	2005	2013
Alter am Stichtag	18 Jahre	18 Jahre	10 Jahre
GND	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	62 Jahre	42 Jahre	50 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.

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	8.221,20 EUR
Kaminofen	7.425,60 EUR
Eingangsüberdachung	1.237,60 EUR
Zisterne	3.712,80 EUR
Summe	20.597,20 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	8.221,20 EUR
Berücksichtigung als boG	12.376,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 3 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	5.456,00 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	8.260,73 EUR
Summe	13.716,73 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird entsprechend der o.a. Ableitungen und einer Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,98 in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus werden an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der 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.
Instandsetzung Heizungsanlage	- 1.000,00 EUR
Montage Kaminabdeckung	- 500,00 EUR
Einbau Wärmedämmung in nicht gedämmten Sparrenfeldern	- 500,00 EUR
Instandsetzung Fassade	- 15.000,00 EUR
Summe	- 17.000,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 3% der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wieder. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 13.716,73 EUR

pauschaler Ansatz: 9.235,43 EUR

Differenz: + 4.481,30 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

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

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	148,00	7,00	1.036,00	12.432,00
Doppelgarage	KFZ-Stellplatz	2,00	30,00	60,00	720,00
Einzelgarage	KFZ-Stellplatz	1,00	30,00	30,00	360,00

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

jährlicher Rohertrag		13.512,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,51 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.906,43 EUR
jährlicher Reinertrag	=	10.605,57 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.922,13 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	8.683,44 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 61 Jahre Restnutzungsdauer	×	39,784
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	345.461,98 EUR
Bodenwert	+	128.142,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	473.603,98 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Bauschäden und -mängel	–	17.000,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	456.603,98 EUR
	rd.	457.000,00 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 letzte Mietspiegel der Gemeinde Inden wurde am 10.08.2009 veröffentlicht. Dieser spiegelt in keinsten Weise aktuelle marktübliche Mieten für nicht öffentlich geförderten Wohnraum dar. Der Mietspiegel 2022 der nahegelegenen Stadt Jülich gibt für Wohnungen bei einer Wohnfläche um 100 m² in mittlerer Lage und gelegen in Gebäuden der Baualtersklasse 2005 bis 2019 eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne zwischen 6,20 und 7,10 EUR/m² an.

Capital Immobilienkompass veröffentlicht für das Gemeindegebiet Inden eine Mietspanne von 6,-- bis 9,--EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 7,00 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 30 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:	344,00 EUR/Wohnung	
	45,00 EUR/Garage	(3,21 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	
	102,00 EUR/Garage	(16,30 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		21,51 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für freistehende Einfamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,0 %.

Aufgrund der guten Lagequalität für die gegebene Nutzung, der hohen RND und des aktuellen Marktgeschehens am Immobilienmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % 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 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 436.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 457.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaute Grundstück in 52459 Inden/Altdorf, Marienstraße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lucherberg	1084	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lucherberg	12	73	452 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

436.000,00 EUR

in Worten: vierhundertsechsdreißigtausend 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 30.03.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

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 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPlG:

Gesetz zur Neufassung des 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)

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)

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:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ (Ausgabe Februar 2005)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren