

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
Nebengebäude bebaute Grundstück
in 52441 Linnich-Gevenich, Kreuzstraße 17

Jülich, den 02.07.2024

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 38/23

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-604



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
176.000,00 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.....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Einfamilienwohnhaus	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
5.2.5	Raumausstattungen	17
5.3	Nebengebäude.....	17
5.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.3.2	Gebäudekonstruktion	18
5.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
5.3.5	Raumausstattungen	19
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	21
6.2.2	Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	23
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
6.3	Sachwertermittlung	25
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021.....	25
6.3.2	Sachwertberechnung	26
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
6.4	Ertragswertermittlung	32
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	32
6.4.2	Ertragswertberechnung	33
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	34
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
6.6	Vergleichsparameter	36

7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	37
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	40

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

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

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

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
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 08.03.2024, eingegangen am 14.03.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	07.05.2024 in der Zeit von 09:00 bis 10:35 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Bewohner/ Miteigentümer, als Vertreter der Miteigentümerin deren Tochter und ein weiterer Vertreter sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Der südliche Grundstücksteil (Garten) konnte aufgrund starker Verwilderung nur eingeschränkt eingesehen werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein beglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- 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 Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnungsbauförderung Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Schule, Kultur und Sport Stadtverwaltung Linnich)
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie Auszüge aus der Bauakte (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power,
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäude bebautes Grundstück. Es liegt zentral im Ortsteil Gevenich des Stadtgebietes von Linnich. Die Grundstücksfläche beträgt 1.468 m² bei einer Tiefe von rund 100 m.

Die baulichen Anlagen wurden vermutlich um 1900 in massiver Bauweise errichtet. Das ursprünglich als Stallgebäude errichtete Nebengebäude wurde in 1992 zu Wohnzwecken umgenutzt. Das Wohnhaus verfügt über sechs Zimmer, zwei Küchen, Diele, zwei Flure, WC und zwei Bäder mit einer Wohnfläche von rund 203 m². Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Ausbaureserve. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach zu klassifizieren und entspricht weitgehend dem Standard der 1970er bzw. 1980er Jahre. Die letzten Modernisierungen (Badezimmer Erdgeschoss und Heizung) erfolgten um 2014. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Das Nebengebäude verfügt über drei Zimmer, Küche, Abstellraum, Flur, Bad und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 86 m². Der derzeitige Zustand ist desolat. Eine wohnbauliche Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Bauschäden und -mängel in ausgeprägten Umfang nicht möglich. Die erforderlichen Sanierungsaufwendungen stehen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem zu erwartenden Nutzen. Die erforderlichen Arbeiten werden den Wert des fiktiv sanierten Gebäudes vermutlich übersteigen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher eine Sanierung des Nebengebäudes nicht sinnvoll.

Objektadresse:

52441 Linnich-Gevenich, Kreuzstraße 17

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Gevenich, Blatt 343, lfd. Nr.2

Katasterangaben:

Gemarkung Gevenich, Flur 6, Flurstück 403
(1.468 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer:

anonymisiert

Bewohner:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Linnich
Kaufkraftindex:	96,0 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,3 % (April 2024) zum Vergleich NRW: 7,5 % Deutschland: 6,0 %

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 Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Stadt Linnich liegt im ländlichen Umfeld, am nördlichen Rand des Kreises Düren und verfügt über 13.015 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Sie besitzt insgesamt eine mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die Innenstadt von Linnich wird aktuell umfangreich saniert, Teile des Altgebäudebestandes wurden oder werden in naher Zukunft abgebrochen und durch neue ersetzt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44 und A 46 in ca. 10 bis 14 km Entfernung. Linnich stellt die nördliche Endstation der Rurtalbahnstrecke nach Düren über Jülich dar. Wirtschaftlich ist Linnich geprägt durch den weltweit größten Kartonage- und Füllmaschinenhersteller SIG Combibloc. (Rad-)Wanderer finden ein ausgeprägtes Wegenetz entlang des Auenbereiches der Rur. Die Stadt Linnich gewinnt zukünftig insgesamt deutlich an Attraktivität.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im ostwärts der Stadt Linnich gelegen Ortsteil Gevenich. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Linnich.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 130 m entfernt. Anschluss an die Rurtalbahn auf der Linie Linnich-Jülich-Düren erfolgt über den Bahnhof Linnich in 3,5 km Entfernung. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 5,9 km entfernten Autobahnzubringer Jülich-Ost. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 4,3 Km entfernt.

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

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

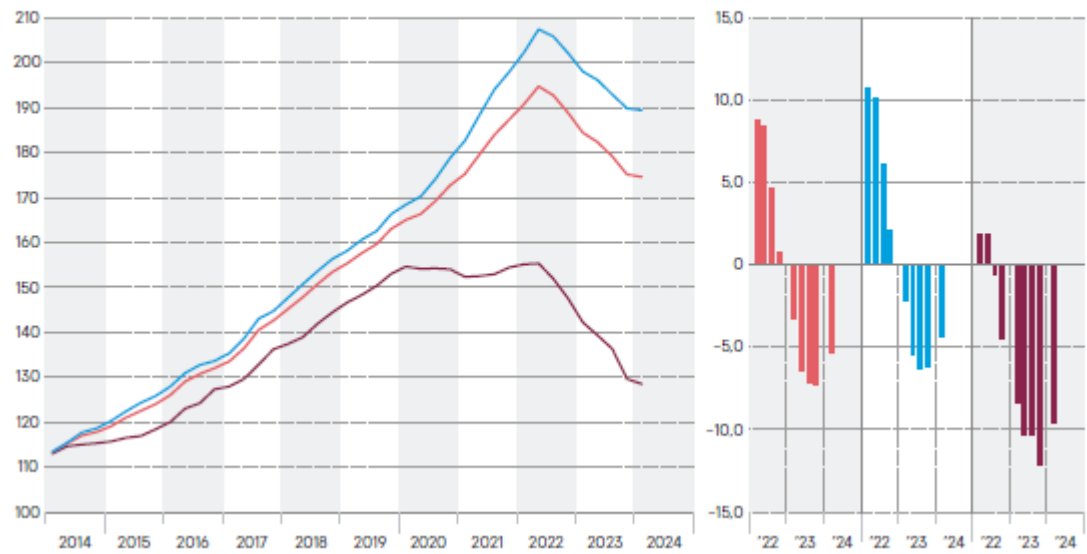
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1.702 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -30 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 390,4 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 40 % gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2023 wurden insgesamt 651 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 722 Kauffällen um ca. 10% zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 199 Kauffällen 15 % unter Vorjahresniveau (231 Kauffälle). Der Umsatz blieb auf Vorjahresniveau. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 1,9 % auf 270 Kauffälle. Der Umsatz stieg um 1,7 Millionen Euro auf 35,2 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 1.181 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 4 % weniger als im Vorjahr. 974 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 306,9 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Rückgang von 2% in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz stieg allerdings um 3 % an. 107 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 veräußert, was einer Steigerung von 170% entspricht. Der Umsatz stieg allerdings lediglich um 33% auf 64 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2023 wechselten 233 Objekte den Eigentümer, was einem Rückgang von 65,3 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Umsatz liegt mit 42,6 Millionen Euro um 57,7 Millionen unter 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, 3 mehr als im Vorjahr.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q1.2024

Der deutsche Immobilienmarkt war im 1. Quartal 2024 von weiteren Preisrückgängen geprägt. Der vdp Immobilienpreisindex verringerte sich um 5,3 % im Vergleich zum ersten Quartal 2023. Gegenüber dem vierten Quartal 2023 fiel der Index um 0,3 %. Die Wohnimmobilienpreise setzten ihren rückläufigen Trend fort und sanken um 4,3 % im Jahresvergleich und um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Dabei waren die Preisänderungen bei Mehrfamilienhäusern etwas höher als bei selbstgenutztem Wohneigentum. Deutschlandweit nahmen die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern um durchschnittlich 5,6 % gegenüber dem Anfangsquartal 2023 zu. Auf dem traditionell volatileren Gewerbeimmobilienmarkt waren die Preiskorrekturen mit -9,6 % im Jahresvergleich und -0,8 % gegenüber dem Vorquartal ausgeprägter als auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Zurückhaltung der Investoren spiegelt deren Unsicherheit über die wirtschaftliche Zukunft sowie deren angepasste Renditeerwartungen wider. Der Anpassungsprozess von Käufern und Verkäufern hinsichtlich ihrer Preis- und Renditeerwartungen dauert vor allem auf dem Gewerbeimmobilienmarkt weiter an.

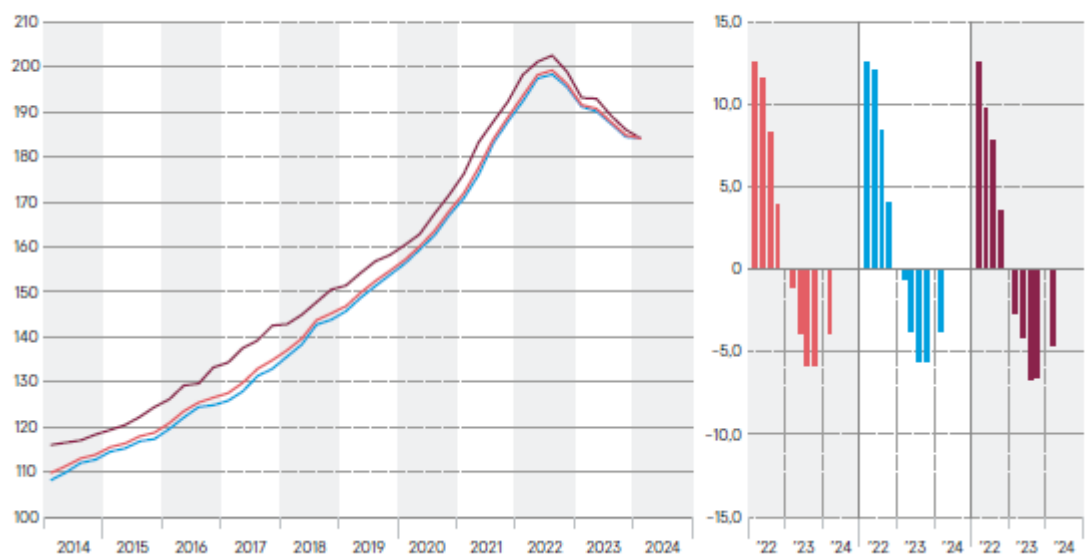
Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 14 m mittlere Tiefe: ca. 100 m Grundstücksgröße: 1.468 m ²																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Kreuzstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom-, Gas- 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 (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 20.03.2024. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <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>	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																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 281“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Union 281“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Köln. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Ansprüchen teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch einen der Miteigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadtverwaltung Linnich bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft 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:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/ bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Ortslage Gevenich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar. Der hintere Teil wird als dargestellt.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung stellt der südliche Grundstücksteil einen geschützten Landschaftsbestandteil (LB) Ziffer 2.4.5-1 des Landschaftsplanes Nr. 2 „Rur- und Indeae dar. Geschützt ist der Biotopkomplex in Gevenich mit einem strukturreichen alten Baumbestand mit angrenzenden Grünlandflächen.
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 folgende das Bewertungsgrundstück begünstigende Eintragung:

„Übernahme der fehlenden Abstandsfläche nach § 6 BauO NW gemäß Eintragung im beigefügten Lageplan in einer Größe von 10,04 m x 3,00 = 30,12 m² zugunsten der östlichen Nachbarparzelle Nummer 403 der Flur 6 in der Gemarkung Gevenich und einer dort noch entsprechend den mit Bauschein Nr. 48/90 genehmigten Unterlagen zu errichtenden Wohnhauserweiterung mit einer Wandhöhe von 3,20 m und ohne Öffnungen in der grenzseitigen Gebäude Außenwand. Eingetragen am 20.02.1990.“

Bewertung der Eintragung:

Die eingetragene Abstandsflächenbaulast wurde im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer grenzständigen Wohnhauserweiterung zwischen straßenseitigem Wohnhaus und hinterliegendem Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen. Das Vorhaben ist nicht ausgeführt worden, die Genehmigung ist erloschen. Stattdessen wurde das Nebengebäude (ehemals Stall) zu Wohnzwecken umgenutzt. Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB (vgl. Abschnitt Zulässigkeit von Vorhaben) wäre ein solcher Anbau genehmigungsfähig. Durch Abstandsflächenbaulasten werden die ansonsten auf dem eigenen Grundstück einzuhaltenden Grenzabstände baulicher Anlagen auf das Nachargrundstück verlegt/ ausgedehnt. Eine solche Eintragung erhöht in der Regel die bauliche Ausnutzbarkeit des begünstigten Grundstücks. Eine Wertsteigerung ist grundsätzlich in dem Maße anzubringen, wie sich die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht. Die Berechnung eines Wertzuschlags erfolgt vorliegend anhand von Geschossflächenzahlenumrechnungskoeffizienten und wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Stadt- und Kreisverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, und Baugenehmigung zu den Bauvorhaben „Erweiterung des vorh. Wohnhauses“ aus 1989, sowie „Umbau Stallgebäude zu Nebenwohnung“ als Nachtrag aus 2001. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Gevenich, Blatt 343 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 38/23). Eingetragen am 16.11.2023.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches Gevenich, Blatt 343 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadtverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der 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:	2 Vollgeschosse teilunterkellert teilweise ausgebautes Dachgeschoss 355 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1900 6 Zimmer, 2 Küchen, Diele, 2 Flure, WC, 2 Bäder und überdachter Innenhof 203 m ² Wohnfläche
Modernisierung:	– Umfangreiche Modernisierung in den 1970/80er Jahren seit 2010 – Einbau neuer Heizungsanlagen – Erneuerung der Elektroabsicherung – Erneuerung Badezimmer Erdgeschoss
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

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.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (teilweise erneuerte Heizungsanlage – Gas, Fenster aus den 1980er Jahren, Fassade nicht wärmedämmend, Wärmedämmung Dach aus den 1970/80er Jahren).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den überwiegend nicht Räumen teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich, das Einfamilienwohnhaus befindet sich in einem stark unterwohnten Zustand. Darüber hinaus besteht Sanierungsbedarf an einem Wasserschaden des Badezimmers im EG.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände und aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Ziegelsteinverblander
Geschossdecken:	Keller mit Gewölbedecke sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe in Holz als steile Holzstiege Geschosstreppen als gerade Holztreppe
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech bzw. Kunststoff
werthaltige einzelne Bauteile:	Hausanschlüsse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizungen (Baujahre 2010/2014) Brennstoff: Gas Flachheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlagen
Sanitärinstallation:	Badezimmer EG: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne Badezimmer OG: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne WC DG: WC und Waschbecken Ausstattung in einfachem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage des während des Ortstermins gefertigten Aufmaßes in Verbindung mit den Plänen aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte anzurechnen sind.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	4,51 m ²	
Badezimmer	9,75 m ²	
Flur	11,02 m ²	
Schlafzimmer	15,29 m ²	
Wohnzimmer	23,00 m ²	
Küche	15,79 m ²	
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	14,73 m ²	
Schlafzimmer	15,55 m ²	
Wohnzimmer	22,79 m ²	
Küche	15,92 m ²	
Badezimmer	10,62 m ²	
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	9,80 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 8,28 m ²)
Kinderzimmer 1	20,64 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 17,13 m ²)
Kinderzimmer 2	19,49 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 15,86 m ²)
WC	2,86 m ²	(Anrechnung wegen vorhandener Dachschrägen mit 2,37 m ²)
gesamt	202,61 m ²	
rund	203,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat und Parkett
Wandbeläge:	Tapeten, Lehmputz in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung, Nut/- Federbrettbekleidung
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Holz mit einem Lichtausschnitt und Oberlicht aus Einscheibendrahtglas Holztüre in den Innenhof
Fenster:	aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasungen, Dachflächenfenster Fensterbänke innen und außen aus Naturstein

5.3 Nebengebäude

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert flachgeneigtes Pultdach 100 m ² BGF Baujahr wie Einfamilienwohnhaus 3 Zimmer, Küche Diele, Bad, Abstellraum und Terrasse 86 m ² Wohnfläche
Modernisierung:	Umnutzung zu Wohnzecken in 1992
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (Heizungsanlage – Gas, Fenster aus den 1990er Jahren, nicht wärmegeämmte Fassade, wärmegeämmte Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang barrierearm ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nur teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. Das Nebengebäude befindet sich in einem nicht bewohnbaren oder vermietbaren Zustand. Ein seit längerem unsanierter Dachschaden sowie der seit 14 Jahren gegebene Leerstand haben die Bausubstanz deutlich in Mitleidenschaft gezogen.

5.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Oberputz
Dach:	flachgeneigtes Pultdach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech oder Kunststoff
werthaltige einzelne Bauteile:	keine

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizung Brennstoff: Gas Flachheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	Badezimmer: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne Ausstattung in einfachem Standard

5.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	8,13 m ²	
Küche	9,98 m ²	
Abstellraum	2,57 m ²	
Wohnzimmer	30,96 m ²	
Schlafzimmer	18,92 m ²	
Badezimmer	6,83 m ²	
Kammer	4,86 m ²	
Terrasse	14,68 m ²	Anrechnung mit 1/4 zu 3,67 m ²
gesamt	85,92 m ²	
rund	86,00 m ²	

5.3.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, Teppich, Laminat
Wandbeläge:	Tapeten in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Kunststoff- oder Holzpaneele
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenisolierverglasung Fenstertüre auf die Terrasse
Fenster:	aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasungen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Seitlich des Einfamilienwohnhauses besteht ein über ein zweiflügliges Holztor erreichbarer Zugang zum gepflasterten und teilweise überdachten Innenhof. Hier ist Altinventar und Unrat gelagert. Südlich des Nebengebäudes schließt sich der verwilderte Garten an. In unmittelbarem Anschluss an das Nebengebäude liegt ein abbruchreifer Holzschuppen. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten 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 und einem abbruchreifen zur Nebenwohnung umgebauten Stallgebäude 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.

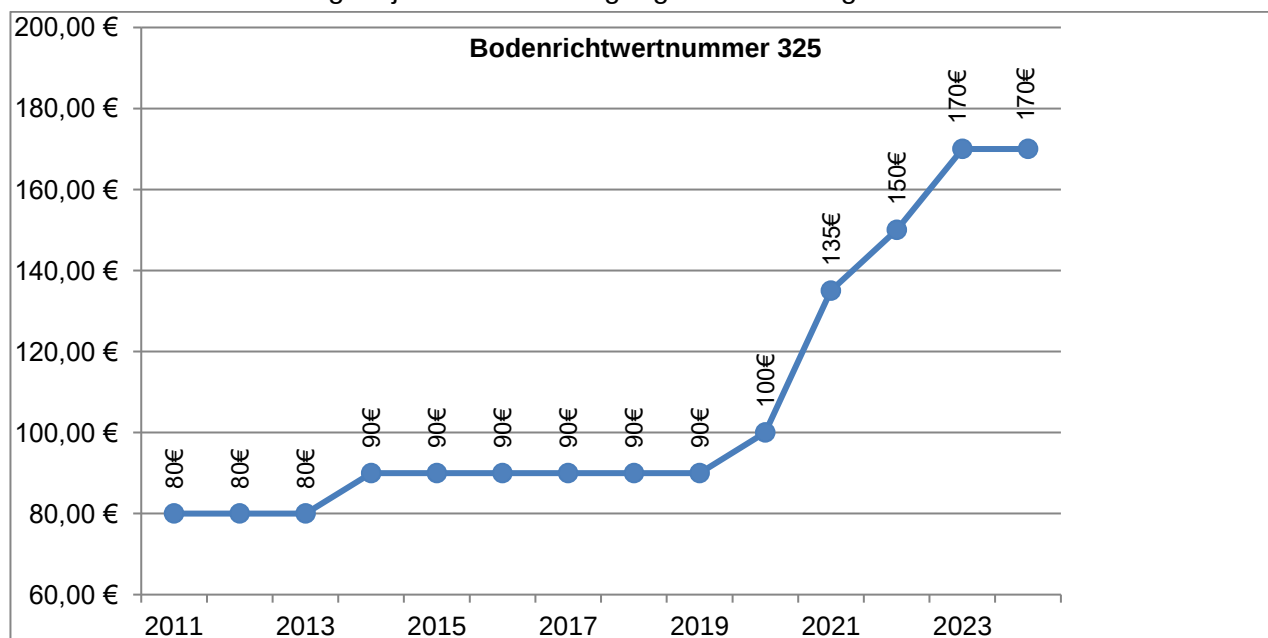
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 170,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Gevenich
Bodenrichtwertnummer	325
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	Mischgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	630 m ²

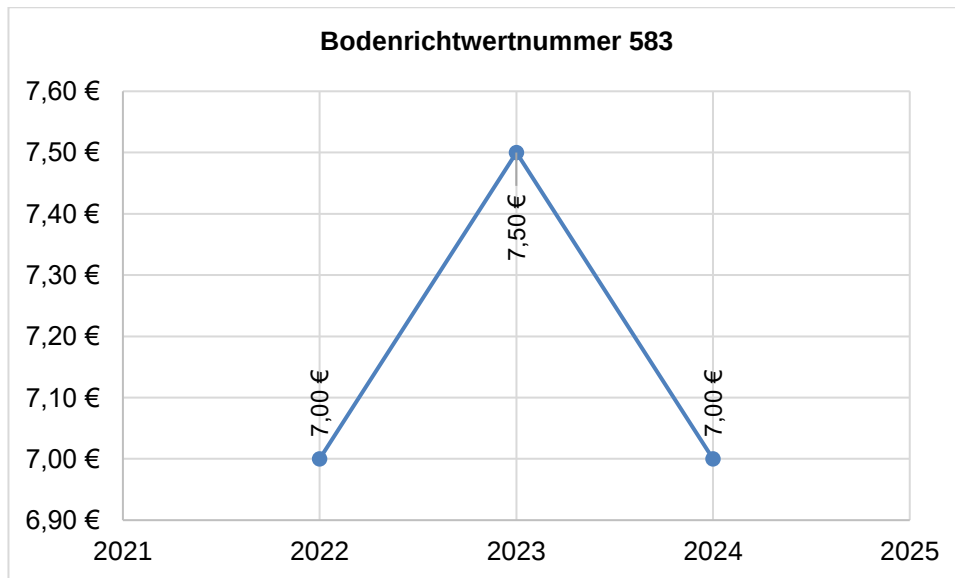
Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Grünland) beträgt 7,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Linnich-Ost
Bodenrichtwertnummer	583
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland
Wegeerschließung	mit

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	100 m
Grundstücksfläche	1.468 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts erfolgt durch die Aufteilung in drei Bewertungsteilbereiche (Vorderland/ Hinterland/ übertiefes Hinterland). Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland. Flächen mit größerer Tiefe sind als übertiefes Hinterland zu klassifizieren.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund ihrer Nutzbarkeit mit einem Wertanteil von 10 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-20% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren) auf 5,-- gerundet. Der Wertansatz von übertieftem Hinterland orientiert sich am Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (hier: Grünland). Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten beiden Jahre.

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

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 170,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	07.05.2024	× 1,00
Art der Nutzung	MI	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 170,00 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 170,00 EUR/m²

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Ausgangswert: 7,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	07.05.2024	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 7,00 EUR/m²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 170,00 EUR/m²
Fläche	× 470 m²
b/a-freier Bodenwert	= 79.900,00 EUR
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 79.900,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland und übertiefes Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 20,00 EUR/m²
Fläche (Hinterland)	× 345 m²
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 6.900,00 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 7,00 EUR/m²
Fläche (übertiefes Hinterland)	× 653 m²
b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 4.571,00 EUR
b/a-freier Bodenwert Hinterland und übertiefes Hinterland	= 11.471,00 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	Nebengebäude
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	355,00 m²	100,00 m²
Baupreisindex (BPI) 07.05.2024 (2010 = 100)	185,20	185,20
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010)	740,00 EUR/m² BGF	1.042,00 EUR/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.370,48 EUR/m² BGF	1.929,78 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	486.520,40 EUR	192.978,00 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre	0 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	26,25 %	0,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	1.701,53 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	129.413,14 EUR	0,00 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	129.413,14 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+ 6.470,66 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 135.883,80 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 79.900,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 215.783,80 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 215.783,80 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 37.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+ 11.471,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 6.470,66 EUR
- Abbruchkosten Nebengebäude und Schuppen	- 10.000,00 EUR
- Werteinfluss Baulast	+ 2.404,50 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 175.688,64 EUR
	rd. 176.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen soweit möglich auf Grundlage des erfolgten Aufmaßes während der Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergänzend wurde geeignetes Karten- und Luftbildmaterial herangezogen. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs. 5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am 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 wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 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 Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit in geringem Maße modernisiert. Das Nebengebäude ist wirtschaftlich nicht zu sanieren. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen bzw. des Zustandes führt (unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021) zu folgenden Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
tatsächliches Baujahr	1900	1992
Alter am Wertermittlungsstichtag	124	32
GND	80 Jahre	80 Jahre
RND	21 Jahre	0 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	1.701,53 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 5 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, die einen Zeitwert aufweisen sind vorliegend nicht vorhanden.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert nach Anbauweise.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von rund 216.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,82 bis 1,25. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2023. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2, 5.3 und 5.4). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes angesetzt, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen, die Abbruchkosten für das Nebengebäude und den Schuppen sowie der Wert einfluss der Baulasteintragung 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.
Sanierung Restschaden Badezimmer Erdgeschoss	- 20.000,00 EUR
Instandsetzungsarbeiten durch Unterwohnung	- 12.500,00 EUR
Entsorgung von Altinventar und Unrat	- 5.000,00 EUR
Summe	- 37.500,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

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

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger

Anlagen: 0,00 EUR

pauschaler Ansatz: 6.470,66 EUR

Differenz: - 6.470,66 EUR

d) Abbruchkosten Nebengebäude und Schuppen

Wie in den Abschnitten 1.2 und 5.3 beschrieben befinden sich das Nebengebäude und der angrenzende Schuppen in einem desolaten Zustand und sind abzubauen. Die Kalkulation der Abbruch- und Entsorgungskosten erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von der veranschlagten Wertbeeinflussung abweichen. Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden mit 100,-- EUR/m² BGF kalkuliert und ergeben sich zu rund 10.000,-- EUR.

e) Baulast

Wie im Abschnitt 2.2.2 erläutert, erfolgt die Ermittlung eines Wertzuschlags vorliegend entsprechend der sich ergebenden Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks mittels Geschossflächenzahlenumrechnungskoeffizienten.

	ohne Baulast	mit Baulast
überbaubare Fläche	295 m ²	325 m ²
Grundstücksfläche	1.468 m ²	
Anzahl möglicher Geschosse	2	
GFZ	0,40	0,44
Umrechnungskoeffizient	0,76	0,78
Wertzuschlag Vorderland	2.102,63 EUR	
Wertzuschlag Hinterland	301,87 EUR	
Wertzuschlag gesamt	2.404,50 EUR	

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 (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	203,00	4,70	954,10	11.449,20

Die baulichen Anlagen werden durch einen Miteigentümer 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		11.449,20 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,94 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.313,40 EUR
jährlicher Reinertrag	=	8.135,80 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.598,00 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.537,80 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 2,0 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 21 Jahre Restnutzungsdauer	×	17,011
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	111.214,52 EUR
Bodenwert	+	79.900,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	191.114,52 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	191.114,52 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	37.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	11.471,00 EUR
- Abbruchkosten Nebengebäude und Schuppen	–	10.000,00 EUR
- Werteinfluss Baulast	+	2.404,50 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	157.490,02 EUR
	rd.	157.000,00 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.

Für das Stadtgebiet Linnich besteht kein Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Jülich, der mit einem Abschlag bis zu 10% auch in der Stadt Linnich gilt, gibt für Wohnungen, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961-1975 in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne zwischen 4,30 und 5,90 EUR/m² an.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für vermietete Einfamilienwohnhäuser im Stadtgebiet Linnich von 5,58 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 11,00 EUR/ m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von mehr als 5% aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als einfach bis mittel (Stufe 2,4 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 4,70 EUR/ m² Wohnfläche

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	(3,00 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	(23,94 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		28,94 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2021):

Liegenschaftszinssatz 2024	Rohertragsfaktor 2024	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
1,3	k.A.	82	144	2.661	6,50	24,0	55	80
± 0,9			± 42	± 760	± 1,40	± 5,0	± 15	

Jahr (GMB)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liegenschaftszins	3,0	3,0	2,7	2,8	2,8	2,6	2,2	1,9	1,1	1,1
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,0 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag 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 Gesamtertrag 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. 176.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 157.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäude bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Gevenich, Kreuzstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gevenich	343	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gevenich	6	403	1.468m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

176.000,00 EUR

in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

6.6 Vergleichsparameter

867,-- EUR/m² Wohnfläche
15,4-fache der Jahresmiete

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 02.07.2024

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

BauO NRW:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354)

GEG

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

LPlG:

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

ImmoWertA:

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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