

**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 Gebäudeeinstandsetzung 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

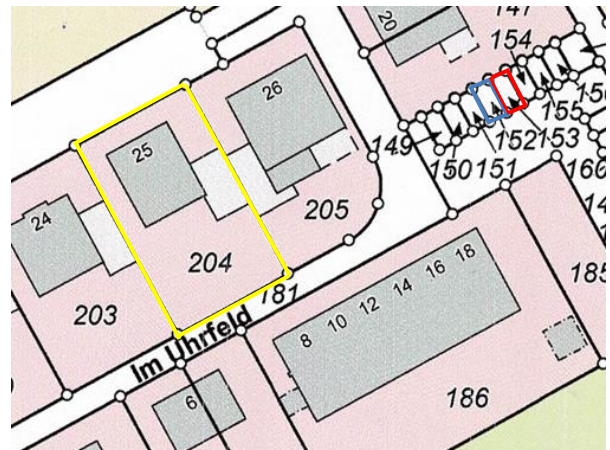
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für

das mit einem im Rohbau befindlichen  
Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute  
Grundstück sowie die zwei Stellplatzgrundstücke  
in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Friedensstraße 25  
bzw. Im Uhrfeld

Jülich, den 28.05.2024

Aktenzeichen des Auftraggebers  
007 K 40/23

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
Job-VGA-AG-601



Die Verkehrswerte der Grundstücke  
werden zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024  
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben wie  
folgt ermittelt

Flurstück 204  
(mit Wohnhaus und Garage bebaut)  
rd. 310.000,00 EUR

Flurstück 152  
(Stellplatzgrundstück)  
rd. 1.200,00 EUR

Flurstück 153  
(Stellplatzgrundstück)  
rd. 1.110,00 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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
<b>2</b>	<b>Lage- und Marktbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lagemerkmale .....	5
2.1.1	Makrolage .....	5
2.1.2	Mikrolage .....	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>14</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung auf Flurstück 204 .....	14
5.2	Einfamilienwohnhaus (Flurstück 204).....	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion .....	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	16
5.2.5	Raumausstattungen .....	16
5.3	Garage (Flurstück 204) .....	16
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Flurstück 204) .....	17
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>18</b>
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 der Teilgrundstücke .....	20
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	21
6.3	Sachwertermittlung Flurstück 204 .....	22
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 .....	22
6.3.2	Sachwertberechnung Flurstück 204 .....	23
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	24
6.4	Ertragswertermittlung Flurstück 204 .....	29
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 .....	29
6.4.2	Ertragswertberechnung Flurstück 204.....	30
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
6.5.1	Verkehrswerte .....	33
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>36</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	38

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 Gesamtbewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 204, 152 und 153, ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich zum aktuellen Stichtag zu bewerten. Für die vorliegende Wertermittlung wird das Gesamtgrundstück auftragsgemäß in drei Teilgrundstücke aufgeteilt und deren Werte einzeln ausgewiesen. Die Aufteilung in Teilgrundstücke erfolgt entsprechend der katastermäßigen Aufteilung auf Flurstückebene und ist den Eigenheiten der Zwangsversteigerung geschuldet.

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 23.11.2023, eingegangen am 15.02.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	23.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	23.04.2024 in der Zeit von 09:00 bis 09:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Dem Sachverständigen wurde der Zugang zur Immobilie nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen erfasst 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 (Kämmerei Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation und aus der Denkmalliste sowie Einsicht in die Bauakte (Dezernat II – Bauverwaltung Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen ([www.gdu.de](http://www.gdu.de) und [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG/ EBV GmbH),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte ([www.geoport.de](http://www.geoport.de)),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass ([www.capital.de](http://www.capital.de)) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

## 1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des  
Bewertungsobjektes:

Das gesamte Bewertungsobjekt besteht aus drei Flurstücken (Wohnhaus mit Garage und zwei separate Stellplatzgrundstücke). Sie liegen in einem Wohngebiet am Ortsrand des Ortsteils Siersdorf im Gemeindegebiet Aldenhoven. Die Teilgrundstücke stellen sich wie folgt dar:

a) Flurstück 204

Das Flurstück 204 ist mit einem im Rohbauzustand befindlichen, freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss und einer Garage bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 462 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von rund 27 m.

Die baulichen Anlagen wurden gemäß den Angaben aus der Bauakte 2018 in massiver Bauweise errichtet, allerdings bis heute nicht fertiggestellt. Die Gebäudehülle (nicht Garage) ist geschlossen, der Innenausbau fehlt. Das Wohnhaus verfügt über eine rohbaumäßige Aufteilung in 4 Zimmer, Küche (offen zum Wohnzimmer), Diele, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Bad mit einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup>. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht den Anforderungen des Baujahrs. Der Bauzustand ist scheinbar abgesehen von Aufweichungen im Zuge nicht angeschlossener Regenfallrohre durchschnittlich gut. Es besteht Fertigstellungsbedarf und Instandsetzungsbedarf.

b) Flurstück 152

Das Flurstück 152 ist vollflächig gepflastert und als KFZ-Stellplatz nutzbar. Es liegt ca. 60 m entfernt vom Flurstück 204. Die Grundstücksfläche beträgt 13 m<sup>2</sup>.

c) Flurstück 153

Das Flurstück 153 stellt sich wie das Flurstück 152 als weiterer KFZ-Stellplatz dar und liegt unmittelbar neben diesem.

Objektadresse:

52457 Aldenhoven-Siersdorf  
Friedensstraße 25

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Siersdorf, Blatt 1193, lfd. Nr. 1, 2, 3

Katasterangaben:

Gemarkung Siersdorf, Flur 4  
Flurstück 204, 462 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Flurstück 152, 13 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Flurstück 153, 12 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

## 1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich  
Wilhelmstraße 15  
52428 Jülich

Eigentümer und Bewohner:

anonymisiert

## 2 Lage- und Marktbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Aldenhoven-Siersdorf
Kaufkraftindex:	93,0 (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.

Die Gemeinde Aldenhoven liegt im nordwestlichen Teil des Kreisgebietes von Düren und verfügt über 14.081 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Die Gemeinde verfügt über eine gute überregionale Anbindung auf der Straße mit eigenem Autobahnanschluss an die BAB 44 und die Ortschaft Aldenhoven selbst tangierender Bundesstraße B 56. Der Wirtschaftsstandort Aldenhoven verfügt über ein Gewerbe- und Industriegebiet, in dem die Firma Inde-Plastik, Deutschlands größtem Hersteller von Verpackungen für den Convenience Food Bereich, angesiedelt ist. Auf dem Gelände der seit 1992 stillgelegten Steinkohlenzeche „Emil Mayrisch“ befindet sich das Aldenhoven Testing Center sowie eine Autoteststrecke und ein Stück Autobahn, welches Filmzwecken dient (Europas größte Filmkulisse, genannt die „Film + Test Location“). Aldenhoven weist ein durchschnittliches Einkaufsangebot bezogen auf Güter des täglichen Bedarfs sowie ein multikulturelles Umfeld auf. Die Entfernung zu den Stadtzentren von Jülich, Alsdorf und Eschweiler mit weiteren Geschäften beträgt ca. 7-10 km.

#### 2.1.2 Mikrolage

Die Bewertungsteilgrundstücke liegen in dem im Westen der Gemeinde Aldenhoven gelegenen Ortsteil Siersdorf. Dieser verfügt über Teile der Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Aldenhoven.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 4,2 km entfernten Autobahnzubringer Aldenhoven. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 3,0 Km entfernt.

Die Friedensstraße und die Straße im Urfeld, an denen die Teilgrundstücke liegen, stellen sich als Wohnstraße mit Asphalt- bzw. Pflasterdecke dar und sind überwiegend 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 nur begrenzt vorhanden. Die Teilgrundstücke sind voll erschlossen. Das Gelände ist insgesamt 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.

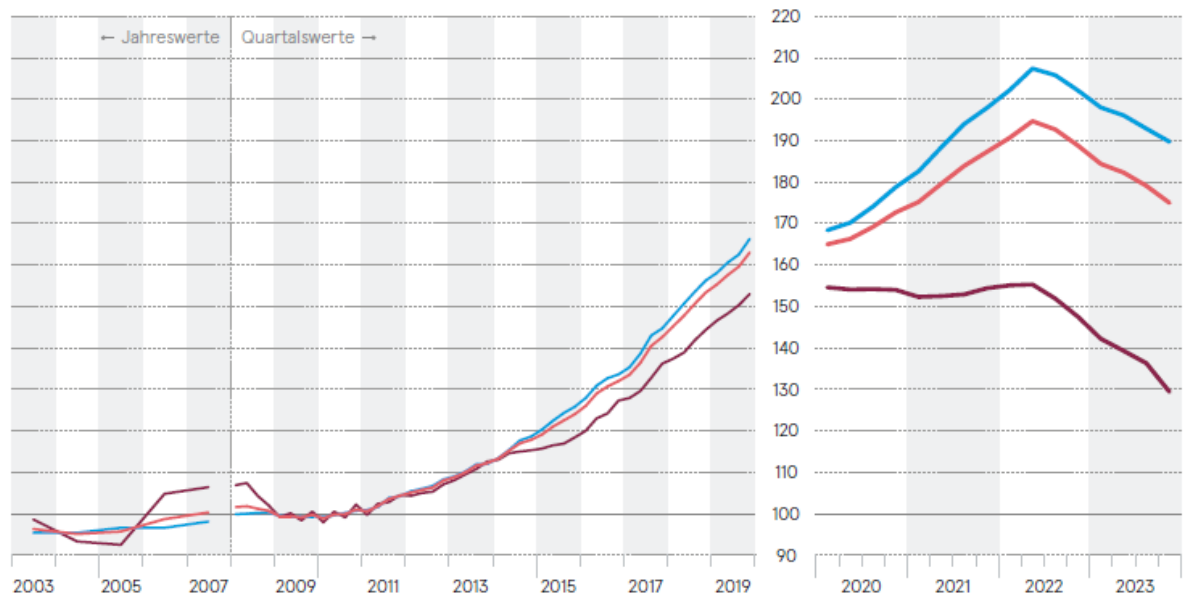
#### Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q4.2023

Wie in den ersten drei Quartalen auf dem Markt auch im Schlussquartal 2023 nach: der vdp Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum 4. Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringert sich der Index um 2,2 %. Die Wohn Immobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im 3. Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich um 1,6 % Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt war die Korrektur mit einem Rückgang von 12,1 % Jahresvergleich um 4,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlicher ausgeprägt als auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Investitionszurückhaltung ist auf die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung sowie veränderte Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen und unterstreicht die größere Volatilität in diesem Segment im Vergleich zum Wohnimmobiliensektor. Die Preis- und Renditeerwartungen von Käufern und Verkäufern liegen weiterhin auseinander.

## Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100

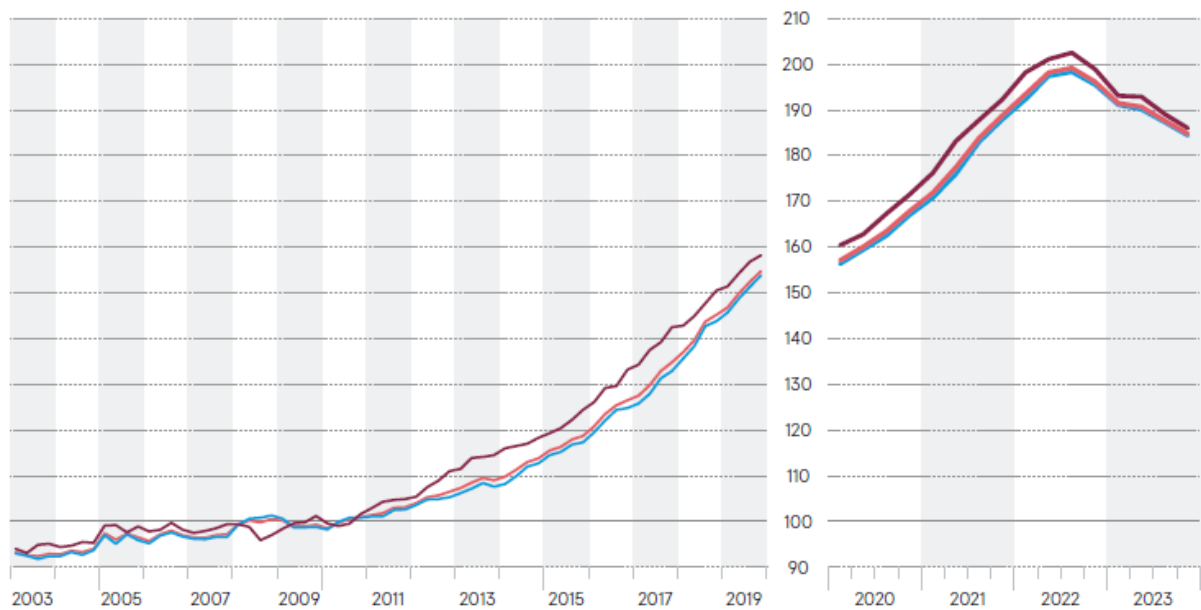
vdp-Immobilienpreisindex: **Gesamt** **Wohnen** **Gewerbe**



## Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

vdp-PreisIndex: **Selbst genutztes Wohneigentum** **Ein- und Zweifamilienhäuser** **Eigentumswohnungen**





### 3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:

Flurstück 204

Straßenfront: ca. 17 m

mittlere Tiefe: ca. 27 m

Grundstücksgröße: 462 m<sup>2</sup>

Flurstück 152

Straßenfront: ca. 3 m

mittlere Tiefe: ca. 4 m

Grundstücksgröße: 13 m<sup>2</sup>

Flurstück 153

Straßenfront: ca. 3 m

mittlere Tiefe: ca. 4 m

Grundstücksgröße: 12 m<sup>2</sup>

Erschließungssituation:

Flurstück 204 mit direktem Zugang zur Friedensstraße, rückwärtiger Zugang zur Straße Im Uhrfeld. Flurstücke 152 und 153 sind über das öffentliche Flurstück 148 erschlossen

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

Die drei Teilgrundstücke liegen gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums ([www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub> – HQ<sub>extrem</sub>). Stand Datenabfrage 26.04.2024.

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](http://www.gdu.nrw.de)) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch:	nein
verlassene Tagesöffnungen:	nein
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein
tagesnaher Bergbau möglich:	nein
Methanausgasung	
Punktuell:	nein
flächenhaft:	nein
Karst	
Erdfall:	nein
Subrosionssenke:	nein
Karstgebiet:	nein
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein
Seismisch aktive Störung:	nein
Erdbebengefährdung	Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegen die Teilgrundstücke über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alexander von Humboldt“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wolf-Schleiden 4“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alexander von Humboldt“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolf-Schleiden 4“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihre Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1970 er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.*

*In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (klammern Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass das Grundstück im Bereich des „Siersdorfer Westsprungs“ (geologische Störung) liegt. Auf vorliegenden topographischen Übersichtskarten „Tagerisse“ sind neben dem der geologischen Störung im Umfeld des Grundstücks auch „Erdeinbrüche“ (Unstetigkeiten) aus den 1960er Jahren eingetragen. Bei sogenannten Unstimmigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.“*

*Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass der letzte Abbau der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, im Jahre 1971 eingestellt wurde. Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks (ca. 20 m östlich) eine bekannte geologische Störung. Obwohl derzeit keine bergbaubedingen Einwirkungen bekannt sind, kann die Störung durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) geringfügig in Bewegung geraten.“*

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

Bewertung der Eintragung:

Entsprechend der Mitteilung der Eigentümer der o.a. Bergbauberechtigungen ist mit Schäden, die auf den erfolgten Bergbau zurückzuführen sind, nicht zu rechnen. Ein Werteeinfluss ist diesem Umstand entsprechen nicht beizumessen.

Die beschriebene geologische Störung verläuft im Zuge einer öffentlichen Straße ostwärts des Flurstücks 204. Es wird hiesiger Einschätzung davon ausgegangen, dass im Zuge der Erteilung der Baugenehmigungen in diesem Baugebiet das Vorhandensein der Störung in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde, sodass Schäden an Gebäuden oder Außenanlagen der Bewertungsteilgrundstücke auszuschließen sind.

Anmerkung:

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

## 4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Die Teilgrundstücke sind leerstehend bzw. ungenutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Die Teilgrundstücke sind 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:	Für den Bereich der Teilgrundstücke ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage der Teilgrundstücke als Wohnbaufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für die Teilgrundstücke keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Teilgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine die Teilgrundstücke betreffende Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung sind die Teilgrundstücke nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte zu den baulichen Anlagen auf dem Flurstücks 204 liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Berechnungen und Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage“ aus 2017.</p> <p>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 29.11.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Siersdorf, Blatt 1193 <b>Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.</b> folgende die Teilgrundstücke betreffende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- „<i>Rückkauflassungsvormerkung (Wiederkaufsrecht) für Gemeinde Aldenhoven. Bezug: Bewilligung vom 2.11.2017 (UR-Nr. 1777 V/2017, Notar Dr. Christian Vaupel, Jülich). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 1. Eingetragen am 05.02.2018.</i>“</li><li>- „<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 40/23). Eingetragen am 29.11.2023.</i>“</li></ul>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Siersdorf, Blatt 1193 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:

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 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 Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung sind die Teilgrundstücke im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung auf Flurstück 204

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 (Flurstück 204)

#### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss nicht unterkellert zum Ausbau geeignetes Dachgeschoss 194 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Rohbau in 2018 4 Zimmer, Küche (offen zum Wohnzimmer), Diele, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Bad 140 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Modernisierungen:	keine
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, mit Ausnahme der noch fehlenden Fertigstellungsmaßnahmen, ist als gut zu bezeichnen (dreifachverglaste Fenster, wärmegeämmte Fassade, wärmegeämmte bzw. noch zu dämmende Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden
Barrierefreiheit:	Zugang derzeit nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen gemäß Bauakte teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>– lokal begrenzte Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Ortsgängen</li><li>– Auffeuchtungen an der Fassade wegen fehlender Anschlüsse der Regenfallrohre</li></ul>

### 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Hochlochziegelmauerwerk Fassade zweischalig mit Kerndämmung und Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel vermutlich mit Wärmedämmung im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und sonstige technische Installation:	nicht vorhanden
---	-----------------



### 5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>
Diele	9,74 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,59 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	11,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,28 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	23,76 m <sup>2</sup>
Küche/ Esszimmer	23,76 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	12,75 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	11,76 m <sup>2</sup>
Bad	12,92 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,63 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	14,63 m <sup>2</sup>
gesamt	140,24 m <sup>2</sup>
rund	140,00 m <sup>2</sup>

### 5.2.5 Raumausstattungen

Fußboden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Haustüre, Innentüren und Türzargen:	nicht vorhanden
Fenster:	aus Kunststoff mit Dreischeibenwärmeschutzverglasungen, auch bodentiefe Verglasungen, Dachflächenfenster Rollläden aus Aluminium keine Fensterbänke

### 5.3 Garage (Flurstück 204)

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 38 m <sup>2</sup> BGF Rohbau in 2018 32 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Modernisierungen:	keine
Wände:	Hochlochziegelmauerwerk Fassade zweischalig mit Klinkersteinverblender
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	Türe/ Tor fehlt Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
Bodenbelag:	nicht vorhanden
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Wie beim Einfamilienwohnhaus wurden während der Ortsbesichtigung Aufweichungen an der Fassade wegen fehlenden Anschlusses des Regenfallrohres festgestellt.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

#### **5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Flurstück 204)**

Die Außenanlage des Flurstücks 204 wurde noch nicht angelegt. Nicht bebaute Flächen sind mit flachen Gräsern (Unkraut) bewachsen).

Die Flurstücke 152 und 153 sind flächig gepflastert.

## 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 Flurstück 204 ist mit einem im Rohbauzustand befindlichen Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut. Die Flurstücke 152 und 153 sind unbebaut. Um die Wertermittlung in Bezug auf das Flurstück 204 ImmoWertV-konform durchführen zu können, erfolgt die Bewertung mittels Unterstellung einer fiktiven Fertigstellung, einer Anwendung verfügbarer und geeigneter Marktanpassungsfaktoren für fertiggestellte Objekte und eines Abzugs von Investitionskosten für die Fertigstellung der angesetzten Gebäude.

Aufgrund des Zuschnitts und seiner Lage werden Objekte wie das Flurstück 204 bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Für eine solche Nutzung sind die baulichen Anlagen fertigzustellen. Der Verkehrswert des Flurstücks 204 wird durch Anwendung des Sachwertverfahrens 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 für das Flurstück 204 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.

In den Bewertungsverfahren sind die vorläufigen Wertermittlungsergebnisse (Ertrag der baulichen Anlagen im Ertragswertverfahren und vorläufiger Sachwert im Sachwertverfahren) an den Markt mittels sogenannter Marktanpassungsfaktoren (Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und Sachwertfaktor im Sachwertverfahren) anzupassen. Solche Faktoren werden überwiegend aus Kaufpreisen abgeleitet, die für Objekte ohne wesentliche Besonderheiten, wie z.B. vorhandenen erheblichen Fertigstellungsbedarf, vereinbart wurden. Das heißt, dass in die Ableitungen dieser Marktanpassungsfaktoren im Schwerpunkt Kaufpreise für Objekte ohne wesentliche Besonderheiten eingeflossen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass Objekte mit erheblichem Investitionsbedarf wenig bis gar nicht in solchen Analysen repräsentiert sind.

Die Verkehrswerte der Flurstücke 152 und 153 werden aus dem Bodenwert abgeleitet.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

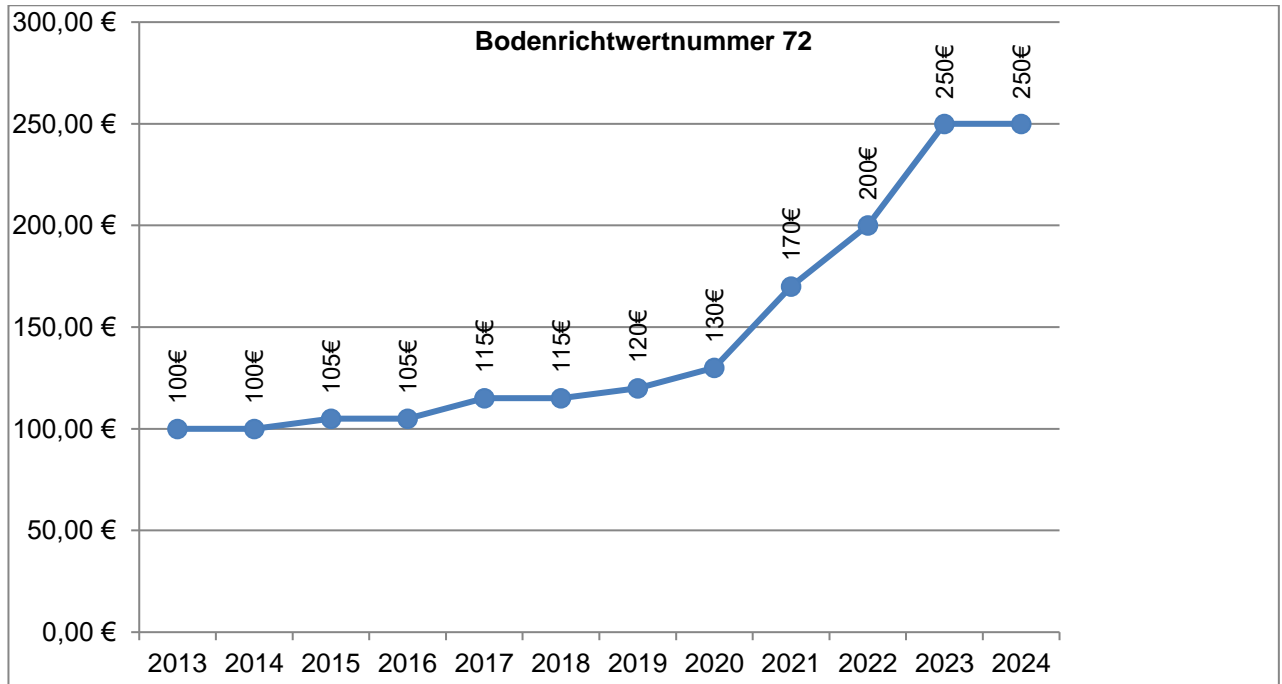
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

### 6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 250,- EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Aldenhoven
Ortsteil	Siersdorf
Bodenrichtwertnummer	72
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	635 m <sup>2</sup>

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



### 6.2.3 Beschreibung der Teilgrundstücke

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefen	Flurstück 204: 27 m Flurstück 152: 4 m Flurstück 153: 4 m
Grundstücksflächen	Flurstück 204: 462 m <sup>2</sup> Flurstück 152: 13 m <sup>2</sup> Flurstück 153: 12 m <sup>2</sup>

#### 6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Flurstücks 204 wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert bewertet. Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

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

Entsprechenden Ableitungen aus der Wertermittlungsliteratur sowie Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse ist zu entnehmen, dass eigenständig nutzbare Stellplatzflächen zu geringeren Werten als dem Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke veräußert werden. Kleinere Flächen mit der Nutzbarkeit als KFZ-Abstellplatz werden in der Spanne zwischen 25 und 45 % des Bodenrichtwertes für angrenzendes Wohnbauland gehandelt. Aufgrund der vorliegenden Größe der Flurstücke 152 und 153 sowie deren Lage im Wohngebiet und deren Erschließung erfolgt die Einordnung in die o.a. Spanne bei 36 % (hier: 90,-- EUR/m<sup>2</sup>).

<b>I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 250,-- EUR/m<sup>2</sup>)</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	23.04.2024	× 1,00
Art der Nutzung	WA	W	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 250,00 EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 250,00 EUR/m <sup>2</sup>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 204</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 250,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 462 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Flurstück 204 Bodenwert</b>	<b>= 115.500,00 EUR</b>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 152</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 90,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 13 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Flurstück 152 Bodenwert</b>	<b>= 1.170,00 EUR</b>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 153</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 90,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 12 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Flurstück 153 Bodenwert</b>	<b>= 1.080,00 EUR</b>

## 6.3 Sachwertermittlung Flurstück 204

### 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 Flurstück 204

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	194,00 m <sup>2</sup>	38,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 23.04.2024 (2010 = 100)	186,80	186,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	1.228,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 2.293,90 EUR/m <sup>2</sup> BGF	485,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 905,98 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	445.016,60 EUR	34.427,24 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre	57 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	96,25 %	95,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	6.292,83 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	434.621,31 EUR	32.705,88 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		467.327,19 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5 %)	+	23.366,36 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	490.693,55 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	115.500,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	606.193,55 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	545.574,20 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	1.750,00 EUR
- Aufwendungen zur Fertigstellung	-	228.289,33 EUR
- Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag	+	22.828,93 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	23.366,36 EUR
- Miet-/ Nutzungsausfall bis zur Fertigstellung	-	5.144,92 EUR
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>309.852,52 EUR</b>
		<b>rd. 310.000,00 EUR</b>



### 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. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

#### Herstellungskosten

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

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

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 für das Wohnhaus wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren angesetzt, die der Garage mit 60 Jahren. 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 sind noch nicht fertiggestellt (Rohbauzustand). Der Rohbau wurde vermutlich in 2018 erstellt. Die vorliegende Wertermittlung stellt auf eine Fertigstellung ab (vgl. Abschnitt 6.1). Die RND wird durch Mittelung aus dem Herstelljahr des Rohbaus und der unterstellten Fertigstellung ermittelt. Es ergeben sich folgende Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Garage
tatsächliches (gemitteltes) Baujahr	2021	
Alter am Wertermittlungsstichtag	3 Jahre	
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	77 Jahre	57 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)	
	Einfamilienwohnhaus	Garage
Hausanschlüsse	6.292,83 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	6.292,83 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung als boG	0,00 EUR	0,00 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 5 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (keine vorhanden) wird als boG berücksichtigt.

### objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Die Auswertung beruht auf durchgeführten Regressionsanalysen.

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 606.000,- EUR von 0,62 bis 1,07. 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. Auch im Segment der eigennutzfähigen Wohnhäuser fallen die Preise.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswertergebnis 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 0,90 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. 5.2.1, 5.3). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen angesetzt, die Fertigstellungsaufwendungen der baulichen Anlagen sowie der Miet-/ Nutzungsausfall bis zum Abschluss der Fertigstellung berücksichtigt.

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 der Verkleidung an den Ortgängen	- 250,00 EUR
Anschluss der Regenfallrohre inkl. Beseitigung der dadurch vorhandenen Auffeuchtungen	- 1.500,00 EUR
Summe	- 1.750,00 EUR

b) 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: 23.366,36 EUR

Differenz: - 23.366,36 EUR

c) Aufwendungen zur Fertigstellung

Wie im Abschnitt 6.1 beschrieben erfolgt die Verkehrswertermittlung für das Bewertungsobjekt durch Annahme eines fiktiv fertiggestellten Gebäudes und Abzug der Fertigstellungsaufwendungen. Hierbei wird ein Einfamilienwohnhaus im allgemein mittleren bis gehobenem Standard unterstellt. Die Herleitung der Investitionskosten ( $Ik_g$ ) erfolgt durch Bestimmung des Nicht-Fertigstellungsgrades in Prozent und Multiplikation mit den in das Sachwertverfahren einfließenden Normalherstellungskosten für das unterstellte Gebäude.

$$Ik_g = -vSW * NS$$

mit: vSW = vorläufige, nicht marktangepasste Gebäudesachwerte

NS = relativer Anteil der fertigzustellenden und gestaltbaren Substanz

$$Ik_g = - (434.621,31 + 32.705,88 \text{ EUR}) * 0,4885$$

$$= - \underline{\underline{228.289,33 \text{ EUR}}}$$

Ein ungedämpfter Abzug dieser Investitionskosten wäre nicht sachgemäß. Schließlich werden durch Anwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors die Herstellungskosten auch für die noch gar nicht erstellten Gebäudeteile an den Markt angepasst (hier also verringert). Ein Abzug in voller Höhe würde zu einem unplausiblen und zu niedrigen Bewertungsergebnis führen. Vielmehr ist ein Zuschlag zu berücksichtigen, der folgende Überlegungen berücksichtigt: Erwerber von in erheblichem Umfang fertigzustellenden Objekten sind den Teilmärkten „Zweiterwerbsmarkt“ und „Neubau/Ersterwerbsmarkt“ nicht eindeutig zuzuordnen. Der Übergang ist fließend. Ersterwerber, die ein Grundstück zur Bebauung erwerben, sind sich bewusst, dass sie für die Bebauung gewöhnliche Baukosten aufwenden müssen. Der Bodenwert zuzüglich den (Normal)Herstellungskosten der baulichen, Außen- und sonstigen Anlagen inklusive Baunebenkosten ohne Alterswertminderung entsprechen in etwa den marktüblichen Ersterwerbspreisen bzw. Neubaukosten inklusive Grundstückserwerb. Das heißt, dass für den „Neubau/Ersterwerbsmarkt“ der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor grundsätzlich 1,0 beträgt. Dies bedeutet auf das vorliegende Bewertungsgrundstück bezogen, dass erstmalig herzustellende Gebäudeteile nicht marktanzupassen sind. Die diesbezüglichen Maßnahmen und Investitionen sind dem „Ersterwerbsmarkt“ zuzuordnen. Daher wird für die den gestaltbaren Maßnahmen zuzuordnenden Investitionskosten quasi die Marktanpassung - anders ausgedrückt: der Zweiterwerbsabschlag - herausgenommen und die Alterswertminderung auf „Null“ gesetzt. Dieser Wertzuschlag wird als „Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ)“ als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal eingeführt und ausfolgender Formel abgeleitet:

$$\text{GEZ} = v\text{SW} * \text{NS} * (1 - k_{\text{sw}})$$

mit:  $k_{\text{sw}}$  = Sachwertfaktor

$$\begin{aligned} \text{GEZ} &= (434.621,31 \text{ EUR} + 32.705,88 \text{ EUR}) * 0,4885 * (1 - 0,90) \\ &= \underline{\underline{22.828,93 \text{ EUR}}} \end{aligned}$$

d) Miet-/ Nutzungsausfall

Für die Dauer bis zum Abschluss der Fertigstellung der im Rohbauzustand befindlichen baulichen Anlagen kann das Bewertungsobjekt nicht eigengenutzt oder vermietet werden. Die vorliegende Wertermittlung ist aber auf die fiktive Fertigstellung abgestellt. Im Vergleich zum tatsächlich fertiggestellten Objekt ergibt sich ein Wertnachteil. Er ergibt sich aus der marktüblich erzielbaren Miete über den geschätzten Fertigstellungszeitraum (Ansatz 6 Monate) zu 5.144,92 EUR.

## 6.4 Ertragswertermittlung Flurstück 204

### 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 Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

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

### 6.4.2 Ertragswertberechnung Flurstück 204

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m <sup>2</sup> bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m <sup>2</sup> bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	140,00	9,00	1.260,00	15.120,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	60,00	60,00	720,00

Die baulichen Anlagen stehen leer. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete nach Fertigstellung durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		15.840,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,04 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.699,14 EUR
jährlicher Reinertrag	=	13.140,86 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	2.079,00 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	11.061,86 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,80 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 76 Jahre Restnutzungsdauer	×	41,237
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	456.157,92 EUR
Bodenwert	+	115.500,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	571.657,92 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	571.657,92 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	1.750,00 EUR
- Aufwendungen zur Fertigstellung	–	228.289,33 EUR
- Geltungs- und Erstnutzungszuschlag	+	22.828,93 EUR
- Mietausfall bis zur Fertigstellung	–	5.144,92 EUR
<b>Ertragswert des Flurstücks 204</b>	=	<b>359.302,60 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>359.000,00 EUR</b>

### 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 aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Jülich, der mit einem 10 %igen Abschlag auch für die Gemeinde Aldenhoven gilt, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 2020 bis 2021 und bei einer Wohnfläche um 100 m<sup>2</sup> eine ortsübliche Vergleichsmiete von 7,20 – 8,10 EUR/m<sup>2</sup> an.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Gemeindegebiet Aldenhoven von 7,50 EUR/m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 5,00 bis 12,00 EUR/m<sup>2</sup>. Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von >5% aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,7 von 5,0) 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:

Einfamilienwohnhaus: 9,00 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche

Garagenstellplatz: 60 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/m<sup>2</sup> 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	(2,46 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	102,00 EUR/Garage	(12,58 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		<u>17,04 % vom Rohertrag</u>



objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses 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
		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 hohen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,80 % 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 des Teilgrundstückes (Flurstück) 204 wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ. Die Verkehrswerte der Teilgrundstücke (Flurstücke) 152 und 153 werden aus dem Bodenwert abgeleitet.

### Teilgrundstück (Flurstück) 204

Der Sachwert wurde mit rd. 310.000,00 EUR,  
der Ertragswert mit rd. 359.000,00 EUR ermittelt.

### Teilgrundstück (Flurstück) 152

Der Bodenwert wurde mit rd. 1.200,00 EUR ermittelt.

### Teilgrundstück (Flurstück) 153

Der Bodenwert wurde mit rd. 1.100,00 EUR ermittelt.

### 6.5.1 Verkehrswerte

#### Teilgrundstück (Flurstück) 204

Der Verkehrswert für das mit einem im Rohbauzustand befindlichen Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Friedensstraße 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siersdorf	1193	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Siersdorf	4	204	462 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 **Fehler! Es wurde kein Textmarkenname vergeben.** unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**310.000,00 EUR**

**in Worten: dreihundertzehntausend Euro**

geschätzt.

#### Teilgrundstück (Flurstück) 152

Der Verkehrswert für das Stellplatzgrundstück in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Im Uhrfeld

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siersdorf	1193	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Siersdorf	4	152	13 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 **Fehler! Es wurde kein Textmarkenname vergeben.** unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**1.200,00 EUR**

**in Worten: eintausendzweihundert Euro**

geschätzt.

Teilgrundstück (Flurstücke) 153

Der Verkehrswert für das Stellplatzgrundstück in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Im Uhrfeld

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Siersdorf	1193	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Siersdorf	4	153	12 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 **Fehler! Es wurde kein Textmarkenname vergeben.** unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**1.100,00 EUR**

**in Worten: eintausendeinhundert 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 28.05.2024



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)

**LPIG:**

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

**ImmoWertA:**

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

**ImmoWertV:**

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

**KAGB:**

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. 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 (BGBI. 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 (BGBI. 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 (BGB. 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