

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 Doppelgarage
und Schuppen bebaute Grundstück
in 52457 Aldenhoven-Dürboslar, Am Biemerhof 36

Jülich, den 06.03.2024

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 45/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-594



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
443.000,00 EUR

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt!

Internet-Version

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Einfamilienwohnhaus	12
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	12
5.2.2	Gebäudekonstruktion	13
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
5.2.5	Raumausstattungen	14
5.3	Doppelgarage	15
5.4	Schuppen.....	15
5.5	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	15
6	Ermittlung des Verkehrswerts	16
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.2	Bodenwertermittlung	17
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	17
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	18
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	19
6.3	Sachwertermittlung	20
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	20
6.3.2	Sachwertberechnung	21
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
6.4	Ertragswertermittlung	26
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	26
6.4.2	Ertragswertberechnung	27
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	31
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34

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 (Aufhebung der Gemeinschaft)
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 07.12.2023, eingegangen am 11.12.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	06.02.2024 in der Zeit von 08:35 bis 10:13 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, XXX, Herr XXX (Berater des XXX), sowie 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 Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Vorhandensein einer Bauakte (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Kämmerei Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation und aus der Denkmalliste (Dezernat II – Bauverwaltung Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Abteilung Bergschäden RWE Power AG sowie EBV GmbH),
- 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 freistehenden, eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Doppelgarage bebautes Grundstück. Es liegt an einer Wohnstraße im Ortsteil Dürboslar des Gemeindegebietes von Aldenhoven. Die Grundstücksfläche beträgt 2.178 m² bei einer Tiefe von 56 m.

Die baulichen Anlagen wurden 1983 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt gemäß der Bauakte über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, zwei Bäder und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 155 m². Zusätzlich sind zwei ausgebauten Hobbyräume im Kellergeschoss vorhanden.

Über die Ausstattung kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen nur eingeschränkt eine Aussage getroffen werden. Nachfragen zum Zustand und Bauausführungen sowie Innenausstattungen beantwortete einer der Miteigentümer im Nachgang zum Ortstermin schriftlich. Ob diese Beschreibungen den Ist-Zustand widerspiegeln, war nicht überprüfbar. Entsprechend des äußeren Anscheins und dieser Informationen ist das Ausbau- und Ausstattungsniveau als baujahrentsprechend mittel bis gehoben zu klassifizieren. Wesentliche Modernisierungen sind (dem äußeren Anschein nach) vermutlich nicht erfolgt.

Es bestehen Bauschäden und -mängel an den von außen erkennbaren Bauteilen.

Objektadresse:

52457 Aldenhoven-Dürboslar
Am Biemerhof 36

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dürboslar, Blatt 192, lfd. Nr. 20

Katasterangaben:

Gemarkung Dürboslar, Flur 11, Flurstück 88
(2.178 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer:

in Erbengemeinschaft
XXX

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Aldenhoven-Dürboslar
Kaufkraftindex:	96,0 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,3 % (Januar 2024) zum Vergleich NRW: 7,5 % Deutschland: 6,1 %

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 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

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlich des Gemeindehauptortes Aldenhoven gelegenen Ortsteil Dürboslar. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Aldenhoven.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 280 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 2,1 km entfernten Autobahnzubringer Aldenhoven. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 950 m entfernt.

Die Straße Biemerhof, an der das Bewertungsgrundstück liegt, stellt sich als Wohnstraße im alten Ortskern dar und ist von offener Wohnhausbebauung sowie ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände fällt in nordwestlicher Richtung leicht abfallend.

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 2022 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 2022 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.

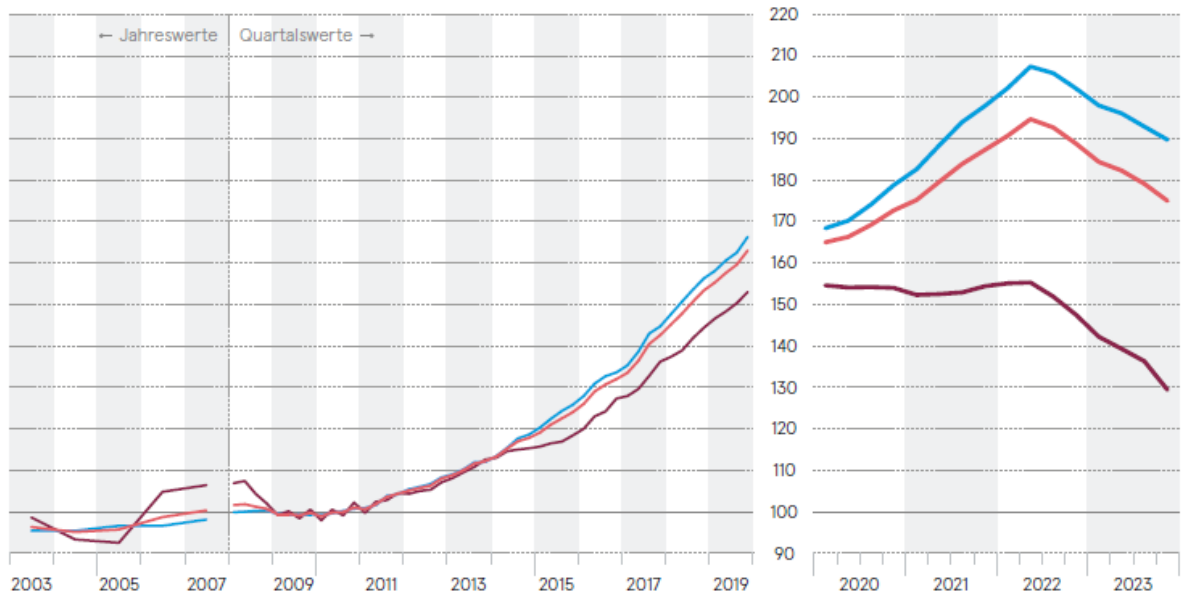
Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q4.2023

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

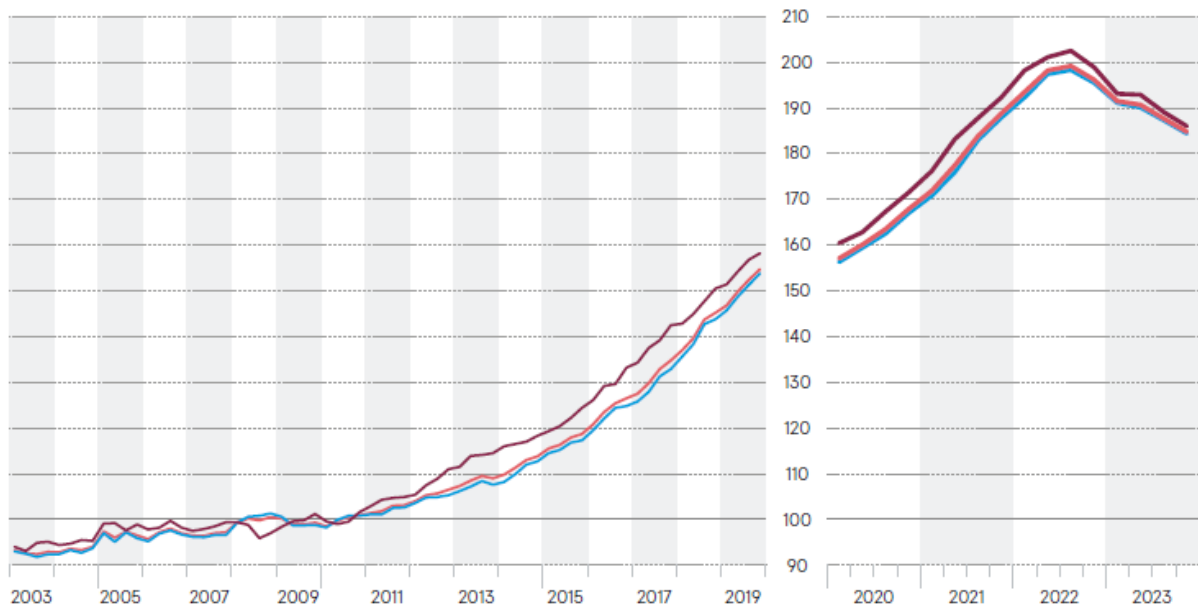
vdp-Immobilienpreisindex: **Gesamt** **Wohnen** **Gewerbe**



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:	trapezförmige Grundstücksform Straßenfront: ca. 30 m mittlere Tiefe: ca. 56 m Grundstücksgröße: 2.178 m ²																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Straße am Biemerhof, rückwärtiger Zugang zu einem befestigten Weg zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 15.02.2024. 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 border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table> Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „ <i>liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“ und den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aldenhoven 3“ und „Aldenhoven 5“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Norbert Metz“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Hückelhoven.</i>	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																												

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Aldenhoven 3“ und „Aldenhoven 5“ ist die RWE Power AG, Köln. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Ansprüchen Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1970er 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 Grundwasseranstieg zu Bewegungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, dass das genannte Grundstück ggf. leichten Randeinwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Emil Mayrisch unterlag. Vor dem Hintergrund der damaligen Abbautätigkeit wurde jedoch eine Bergschadenssicherung eingebaut. Die Kosten wurden seinerzeit durch das Bergwerksunternehmen übernommen. Schiefenmessungen in 1963 und 1990 ergaben keine Gebäudeschiefelage und damit keinen Anspruch auf Minderwert. Eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden.

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 steht leer. Einer der Miteigentümer gab an, zeitweise im Objekt zu übernachten.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	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 im Bereich der Ortslage Dürboslar. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor. Der nordwestliche, unbebaute Grundstücksteil liegt im baurechtlichen Außenbereich und im Geltungsbereich des Landschaftsplans 5 "Aldenhoven/Linnich-West". Auf dem Grundstück sind hier durch den Landschaftsplan keine Schutzgebiete festgesetzt, aber die Entwicklungsziele 2 bzw. 4 dargestellt. Die Entwicklungsziele sind behördenverbindlich. Es ergeben sich durch den Landschaftsplan direkt keine weiteren spezifischen, verbindlichen landschaftsrechtlichen Beschränkungen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Bauakte enthält unter anderem die Baubeschreibung mit Plänen, Skizzen, Grundrissen zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ aus 1981.</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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.09.2022 vor. Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dürboslar, Blatt 192 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <p><i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 45/22). Eingetragen am 26.09.2022.“</i></p>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Dürboslar, Blatt 192 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.</p> <p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann es Abweichungen der folgenden Beschreibungen zum tatsächlichen Zustand geben.

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

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

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

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 555 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1983 (Fertigstellung) 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, zwei Bäder, Terrasse 155 m ² Wohnfläche zusätzlich zwei Hobbyräume im Kellergeschoss
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 10 Jahren:	vermutlich 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 ist als einfach bis mittel (Heizungsanlage – Öl, Fenster, Wärmedämmung Fassade und oberste Geschossdecke aus dem Baujahr).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt vermutlich umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfenfreie Türöffnungen vermutlich < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen laut Bauakte teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung mit entsprechendem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel an den von außen sichtbaren Bauteilen festgestellt: – Beschädigungen an Dachüberständen/ Regenrinnen auf der Südseite

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig vermutlich mit Kerndämmung und Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Kellertreppe als Stahltreppe mit Holzstufen Einschubtreppe auf den Speicher
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser der obersten Geschossdecke Dachrinne integriert in den Dachüberstand (Kastenrinne)
werthaltige einzelne Bauteile:	Hausanschlüsse, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte, Kaminofen, Wintergarten

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	nicht erkennbar
Heizungsinstallation:	zentrale Heizungsanlage Brennstoff: Öl, gelagert in Kunststoffbatterietanks Flachheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage und zusätzlich über elektrische Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	Gäste-WC EG: WC und Waschbecken Badezimmer EG: WC, Doppelwaschtisch, Badewanne Duschbad EG: WC, Waschbecken, Dusche

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	12,59 m ²	
Flur	8,32 m ²	
Garderobe	0,61 m ²	
Gäste WC	1,59 m ²	
Duschbad	5,77 m ²	
Badezimmer	8,10 m ²	
Elternschlafzimmer	18,76 m ²	
Kinderzimmer	11,34 m ²	
Kinderzimmer	11,34 m ²	
Wohnen/Essen	53,80 m ²	
Kochen/Essen	13,18 m ²	
Terrasse	20,00 m ²	Anrechnung zu ½ mit 10,00 m ²
gesamt	155,40 m ²	
rund	155,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Teppich, Fliesen, Parkett in den Nassräumen mit Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Türen und Türzargen:	Innentüren und Türzargen im Erdgeschoss aus Holz, im Kellergeschoss als Werkstoff- oder Metalltüren in Stahlzargen
Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasungen, auch bodentiefe Verglasungen Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen als Rollschicht des Klinkermauerwerks

5.3 Doppelgarage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 38 m ² BGF Baujahr um 1983 29 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 10 Jahren:	vermutlich keine
Wände:	Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Klinkersteinverblender
Dach:	Betonflachdach mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	zwei Metallschwingtore
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.4 Schuppen

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 47 m ² BGF Baujahr um 1983 36 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 10 Jahren:	vermutlich keine
Dach:	Flachdach aus einer Holzkonstruktion mit einer Dacheindeckung aus Wellfaserzementplatten
Türen/Tore/Fenster:	Doppeltüre aus Holz
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich desolat. Von außen erkennbar sind Fehlstellen in der Dacheindeckung und in der Dachkonstruktion. Dem Gebäude wird aufgrund des Alters und des Zustandes keine Restnutzungsdauer zugeordnet.
Nutzungspotenzial:	keines

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Zufahrt zur Doppelgarage und der Zugang zum Hauseingang sind gepflastert. Straßenseitig bestehen zusätzliche eine Wiesenfläche und Bäume/ Sträucher. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite macht einen vernachlässigten Eindruck und ist teilweise stark verwildert. Der Garten ist eingezäunt. Einzelne Schuppen dien(t)en soweit erkennbar Abstellzwecken.

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 Doppelgarage bebaut. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

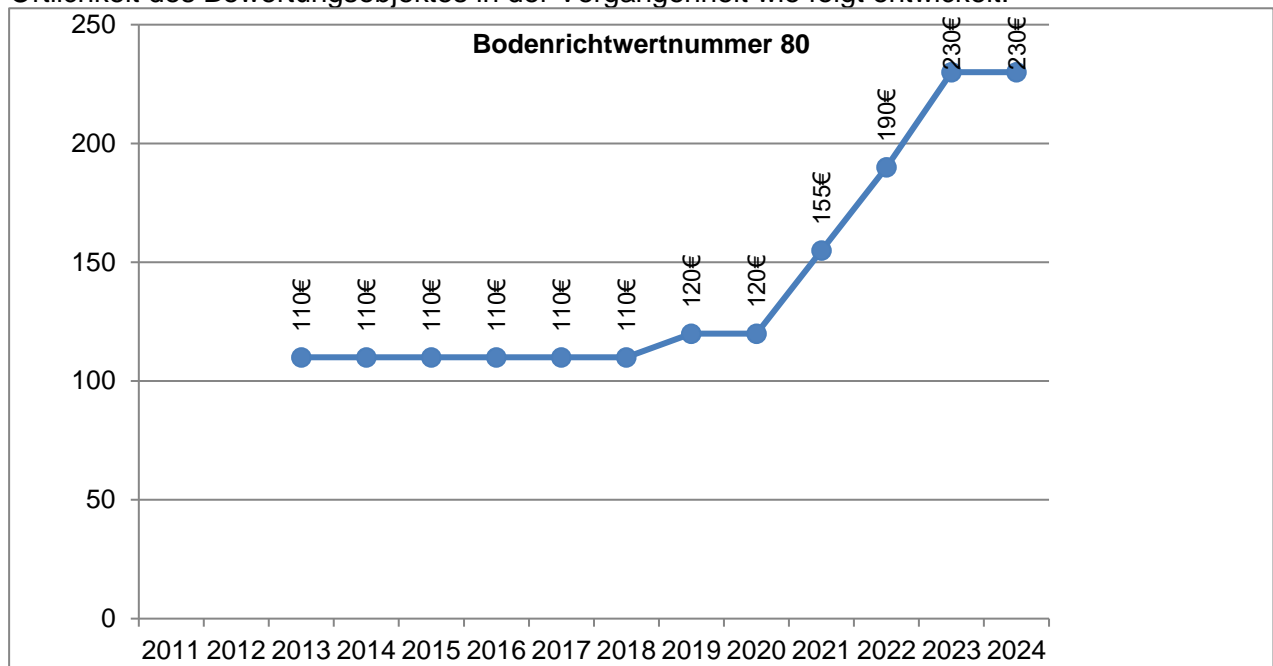
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 230,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Aldenhoven
Ortsteil	Dürboslar
Bodenrichtwertnummer	80
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)
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:



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	56 m
Grundstücksfläche	2.178 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. 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.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund der Größe mit einem Wertanteil von 10 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15% in Abhängigkeit von Zuschnitt, Nutzbarkeit und Größe) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren) auf 5,- gerundet.

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.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 230,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	06.02.2024	× 1,00
Art der Nutzung	WR	W	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 230,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 230,00 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 230,00 EUR/m ²
Fläche	× 1.219 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 280.370,00 EUR
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 280.370,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 25,00 EUR/m ²
Fläche	× 959 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 23.975,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Doppelgarage	Schuppen
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	555,00 m ²	38,00 m ²	47,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.02.2024 (2010 = 100)	183,10	183,10	183,10
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	652,00 EUR/m ² BGF 1.193,81 EUR/m ² BGF	461,00 EUR/m ² BGF 844,09 EUR/m ² BGF	245,00 EUR/m ² BGF 448,60 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude Zu-/ Abschläge	662.564,55 EUR keine	32.075,42 EUR keine	21.084,20 EUR keine
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 39 Jahre 48,75 %	linear 60 Jahre 19 Jahre 31,67 %	linear 40 Jahre 0 Jahre 100,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	9.132,10 EUR	keine	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	332.132,32 EUR	10.158,29 EUR	0,00 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	342.290,61 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+ 17.114,53 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 359.405,14 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 280.370,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 639.775,14 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,65
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 415.853,84 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 7.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+ 23.975,00 EUR
- Zuschlag Kellerteilausbau	+ 10.882,68 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 6.393,03 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 5.937,75 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 442.756,24 EUR
	rd. 443.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des 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 wurden vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben 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 vermutlich nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Es ergeben sich folgende Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Doppelgarage	Schuppen
tatsächliches Baujahr	1983		
Alter am Wertermittlungsstichtag	41 Jahre		
GND	80 Jahre	60 Jahre	40 Jahre
RND	39 Jahre	19 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	2.437,50 EUR
Kelleraußentreppe	5.355,68 EUR
Kellerlichtschächte	1.338,92 EUR
offener Kamin	2.375,25 EUR
Wintergarten	3.562,50 EUR
Summe	15.069,85 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	9.132,10 EUR
Berücksichtigung als boG	5.937,75 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.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	6.334,00 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	4.387,50 EUR
Summe	10.721,50 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung beruht auf durchgeführte 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 640.000,- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,61 bis 1,08. 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 fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,65 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, 5.5). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes angesetzt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der werthaltigen einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung Dachüberstand mit Regenrinne	- 2.500,00 EUR
Pflegearbeiten Garten	- 5.000,00 EUR
Summe	- 7.500,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 4.3.3).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 8% 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:	10.721,50 EUR
pauschaler Ansatz:	<u>17.114,53 EUR</u>
Differenz:	- 6.393,03 EUR

d) werthaltige einzelne Bauteile

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

e) Kellerteilausbau

Zwei Räume Im Kellergeschoss sind als Hobbyräume ausgebaut und damit hochwertiger ausgestattet, als der im angesetzten Standardgebäude angesetzte Keller. Der Zeitwert des Kellerteilbaus wird an dieser Stelle berücksichtigt.

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	155,00	5,50	852,50	10.230,00
Doppelgarage	KFZ-Stellplatz	2,00	40,00	80,00	960,00

Die baulichen Anlagen stehen leer. 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		11.190,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,34 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.059,35 EUR
jährlicher Reinertrag	=	8.130,65 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	3.644,81 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	4.485,84 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,30 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 37 Jahre Restnutzungsdauer	×	29,224
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	131.094,19 EUR
Bodenwert	+	280.370,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	411.464,19 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	411.464,19 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	7.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	23.975,00 EUR
- Zuschlag Kellerteilausbau	+	10.882,68 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	438.821,87 EUR
	rd.	439.000,00 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 durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 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 1976-1989 bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete in der Spanne von 5,60 – 6,50 EUR/m² an.

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

Wohnung 5,50 EUR/ m² Wohnfläche
Garagenstellplätze: 40,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/m ² Wohnfläche	
	47,00 EUR/Garage	(4,05 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/m ² Wohnfläche	
	106,00 EUR/Garage	(21,29 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>27,34 % 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.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	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 1,30 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 443.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 439.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 52457 Aldenhoven-Dürboslar, Am Biemerhof 36

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dürboslar	192	20	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dürboslar	11	88	2.178m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.02.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

443.000,00 EUR

in Worten: vierhundertdreiundvierzigtausend 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 06.03.2024

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 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

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

BoSoG:

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

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPIG:

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

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WertR:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

ZVG:

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

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 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