

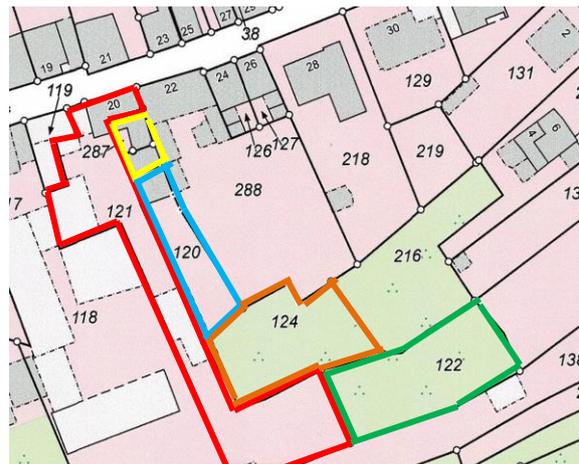
Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
Wohnhaus mit Anbau und
Nebengebäuden bebaute Grundstück in
52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Jülich, den 03.08.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 49 und 50/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-568



Die Verkehrswerte der Grundstücke werden zum
Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im
Text formulierten Vorgaben wie folgt ermittelt

Flurstück 121 (Bewertungsteilgrundstück a)	Flurstück 287 (Bewertungsteilgrundstück b)	Flurstück 120 (Bewertungsteilgrundstück c)
rd. 203.000,00 EUR	rd. 28.800,00 EUR	rd. 46.200,00 EUR
Flurstück 124 (Bewertungsteilgrundstück d)	Flurstück 122 (Bewertungsteilgrundstück e)	
rd. 9.400,00 EUR	rd. 11.500,00 EUR	

Internetversion

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	7
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	10
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
5.2	Wohnhaus (Bewertungsteilgrundstücke a und b)	17
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.2.2	Gebäudekonstruktion	18
5.2.3	allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung	18
5.3	Wohnhausanbau (Bewertungsteilgrundstück b)	19
5.4	vier Nebengebäude (Bewertungsteilgrundstück a, b, c).....	19
5.5	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	21
6.2.2	Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	21
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücke	22
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
6.3	Sachwertermittlung	25
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	25
6.3.2	Sachwertberechnungen	26
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Sachwertberechnungen	29
6.4	Ertragswertermittlung	33
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	33
6.4.2	Ertragswertberechnungen	34
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen	37
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
6.5.1	Verkehrswerte	39
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	42
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	43
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	43
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45

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, bestehend aus fünf Bewertungsteilgrundstücken ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich zum aktuellen Stichtag zu bewerten. Es erfolgt eine Einzelausweisen der Werte bezogen auf die zum Gesamtgrundstück gehörenden Flurstücke. Gebäude wurden teilweise über Flurstücksgrenzen errichtet, die flurstückbezogenen Einzelwerte ergeben sich dann rechnerisch durch „fiktive“ Teilung an der Flurstücksgrenze. Im Fall von lediglich in geringem Umfang erfolgtem Überbau wird das Gebäude ausschließlich auf dem Hauptgrundstück berücksichtigt. Eine wertmäßige Berücksichtigung einer etwaig fehlenden rennstückweisen Verwertungs- und Nutzfähigkeit erfolgt nicht.

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschlüsse des Amtsgerichtes Jülich vom 02.12. bzw. 29.12.2022, eingegangen am 31.12.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	25.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	25.04.2023 in der Zeit von 07:50 bis 08:20 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Eine Innenbesichtigung der Immobilie hat nicht stattgefunden. 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 und aus dem Liegenschaftsbuch (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Schule, Kultur und Sport Stadtverwaltung Linnich)
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie Kopien aus der Bauakte (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Das Gesamtbewertungsgrundstück besteht aus fünf Flurstücken, die zum Teil eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es ist insgesamt mit einem zweiseitig an die Nachbarbebauung bzw. eigene Nebengebäude angebauten, zweigeschossigen, vermutlich vollunterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem Wohnhausanbau und vier Nebengebäuden bebaut. Der südliche Grundstücksteil stellt sich als unbebaute Wiesenfläche dar. Das Bewertungsobjekt liegt an einer Wohnstraße im Ortsteil Rurdorf des Stadtgebietes von Linnich. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.517 m² bei einer Tiefe von 85 m.

Die fünf Bewertungsteilgrundstücke (Einzelflurstücke) stellen sich wie folgt dar:

- a) Auf dem Bewertungsteilgrundstück a (Flurstück 121) sind Teile des Wohnhauses mit Tordurchfahrt (Rest auf Bewertungsteilgrundstück b) und drei von insgesamt vier Nebengebäuden errichtet. Die Fläche des Bewertungsteilgrundstücks a beträgt 1.094 m². Die baulichen Anlagen wurden vermutlich um 1900 in massiver Bauweise errichtet. Das tatsächliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Die Nebengebäude wurden vermutlich nachträglich hinzugefügt. Über die Ausstattung und die Aufteilung der Räume kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung, der nicht existierenden Bauakte und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Aussage getroffen werden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich.
- b) Auf dem Bewertungsteilgrundstück b (Flurstück 287) ist der südostwärtige Teil des Wohnhauses sowie ein vermutlich eingeschossiger und nicht unterkellertes Wohnhausanbau mit einer Hofüberdachung errichtet. Die 51 m² Grundstücksfläche sind vollständig bebaut. Die baulichen Anlagen waren von außen nicht erkennbar/ einsehbar, sodass die o.a. Angaben aus geeignetem Kartenmaterial entnommen wurden.
- c) Auf dem Bewertungsteilgrundstück c (Flurstück 120) ist ein eingeschossiges, vermutlich nicht unterkellertes Nebengebäude (vermutlich Abstellzwecke) errichtet. Zusätzlich sind Teile des auf dem Bewertungsteilgrundstück a befindlichen Nebengebäude hierauf überbaut. Nicht bebaute Grundstücksteile sind teilweise befestigt bzw. als Wiesenfläche angelegt. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 270 m². Teile des Grundstücks waren von außen nicht erkennbar/ einsehbar, sodass die o.a. Angaben aus geeignetem Kartenmaterial entnommen wurden.

- d) Das Bewertungsteilgrundstück d (Flurstück 124) ist nahezu un bebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Ein vergleichsweise kleiner Teil des auf dem Bewertungsteilgrundstück a befindlichen Nebengebäudes wurde hierauf überbaut. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 494 m².
- e) Das Bewertungsteilgrundstück e (Flurstück 122) ist un bebaut und stellt sich als Wiesenfläche dar. Die Teilgrundstücksfläche beträgt 608 m².

Objektadresse: 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rurdorf, Blatt 69,
lfd. Nr. 12, 16, 17, 18, 20

Katasterangaben: Gemarkung Rurdorf, Flur 8,
a) Flurstück 121 (1.094 m²)
b) Flurstück 287 (51 m²)
c) Flurstück 120 (270 m²)
d) Flurstück 124 (494 m²)
e) Flurstück 122 (608 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer: XXX

Bewohner: Laut Auskunft des zuständigen Einwohnermeldeamtes sind folgende Personen im Bewertungsobjekt wohnhaft gemeldet: XXX

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

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

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 90.000 Einwohner) und Jülich (rund 30.000 Einwohner). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar. Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Stadt Linnich liegt im ländlichen Umfeld, am nördlichen Rand des Kreises Düren und verfügt über 13.179 Einwohnern (Stand: 30.06.2021). Sie besitzt insgesamt eine mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die Innenstadt von Linnich wird aktuell umfangreich saniert, Teile des Altgebäudebestandes wurden oder werden in naher Zukunft abgebrochen und durch neue ersetzt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44 und A 46 in ca. 10 bis 14 km Entfernung. Linnich stellt die nördliche Endstation der Rurtalbahnstrecke nach Düren über Jülich dar. Wirtschaftlich ist Linnich geprägt durch den weltweit größten Kartonage- und Füllmaschinenhersteller SIG Combibloc. (Rad-)Wanderer finden ein ausgeprägtes Wegenetz entlang des Auenbereiches der Rur. Die Stadt Linnich gewinnt zukünftig insgesamt deutlich an Attraktivität.

2.1.2 Mikrolage

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

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 250 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Linnich in 2,4 Km Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Rurtalbahn auf der Linie Linnich-Jülich-Düren. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 7,4 km entfernten Autobahnzubringer Jülich-West. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 2,4 Km entfernt.

Die Rurtalstraße stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von geschlossener Wohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsteilgrundstück a ist voll erschlossen, die weiteren Bewertungsteilgrundstücke verfügen über keinen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

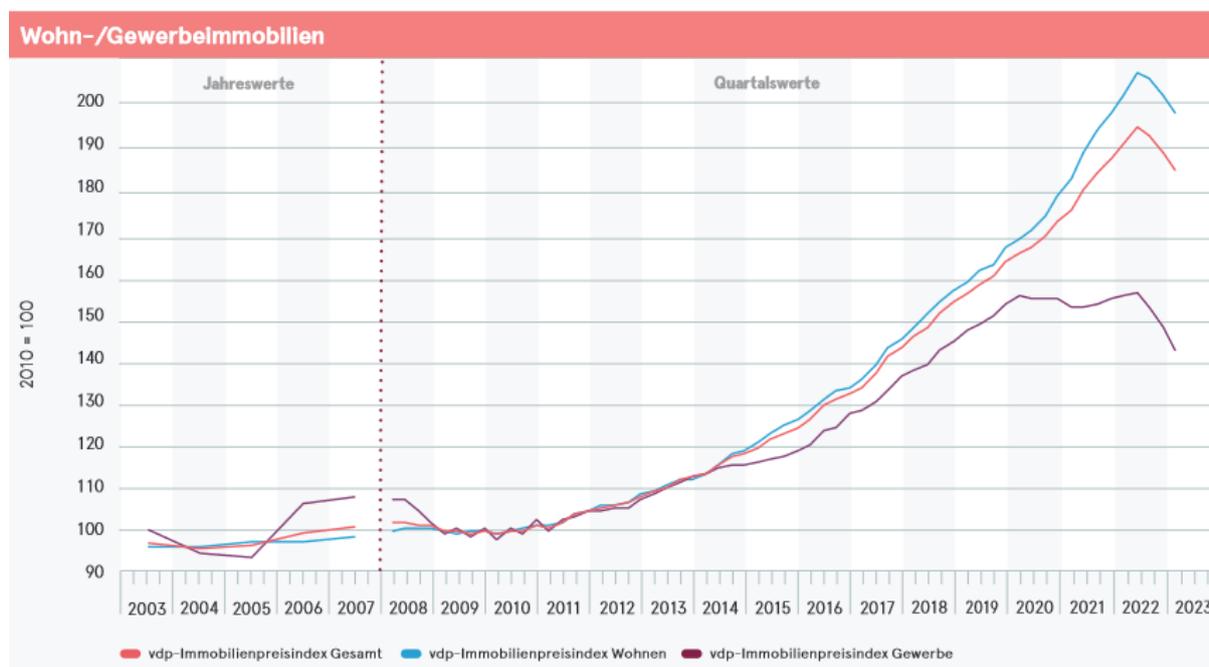
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.427 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -12% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 659,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 3% gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 688 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 986 Kauffällen um ca. 30% zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 266 Kauffällen 44% unter Vorjahresniveau (487 Kauffälle). Der Umsatz sank um ca. 24% auf rd. 54,9 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 15 % auf 273 Kauffälle. Der Umsatz sank um 4,7 Millionen Euro auf 33,5 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 2022 wechselten 521 Objekte den Eigentümer, was dem Vorjahresniveau entspricht. Der Umsatz liegt mit 100,4 Millionen Euro um 16,6 Millionen über dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 5 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 3 mehr als im Vorjahr.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q1.2023

Im ersten Quartal 2023 büßte der vdp-Immobilienpreisindex 3,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise um 2,3%. Ein stärkeres Nachlassen der Veränderungsraten gab es seit Beginn der Indexaufzeichnungen weder auf Jahres- noch auf Quartalsicht. Ursächlich für die negative Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Konjunktur. In der Folge sank die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien spürbar. Positiv zu bewerten ist die nach wie vor niedrige Arbeitslosigkeit in Deutschland, die das Risiko etwaiger Kreditausfälle in der Wohnimmobilienfinanzierung eindämmt. Insgesamt führten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung. Auf dem Markt für Wohnimmobilien gaben die Preise um 2,1% im Jahresvergleich und um 2,0% im Quartalsvergleich nach. Dass sich die Wohnimmobilienpreise – verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien – noch recht robust zeigen, ist auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen, beides wirkt stabilisierend, hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen. Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien gaben die Preise um 8,3% bzw. 3,6% im Vergleich zum Vorjahres- bzw. zum Vorquartal nach. Auslöser für die zunehmende Zurückhaltung auf Investorensseite waren vor allem das veränderte Zinsumfeld, die damit einhergehenden anziehenden Finanzierungskonditionen sowie als Folge des allgemeinen Renditeanstiegs geänderte Renditeerwartungen auch im Immobilienmarkt.

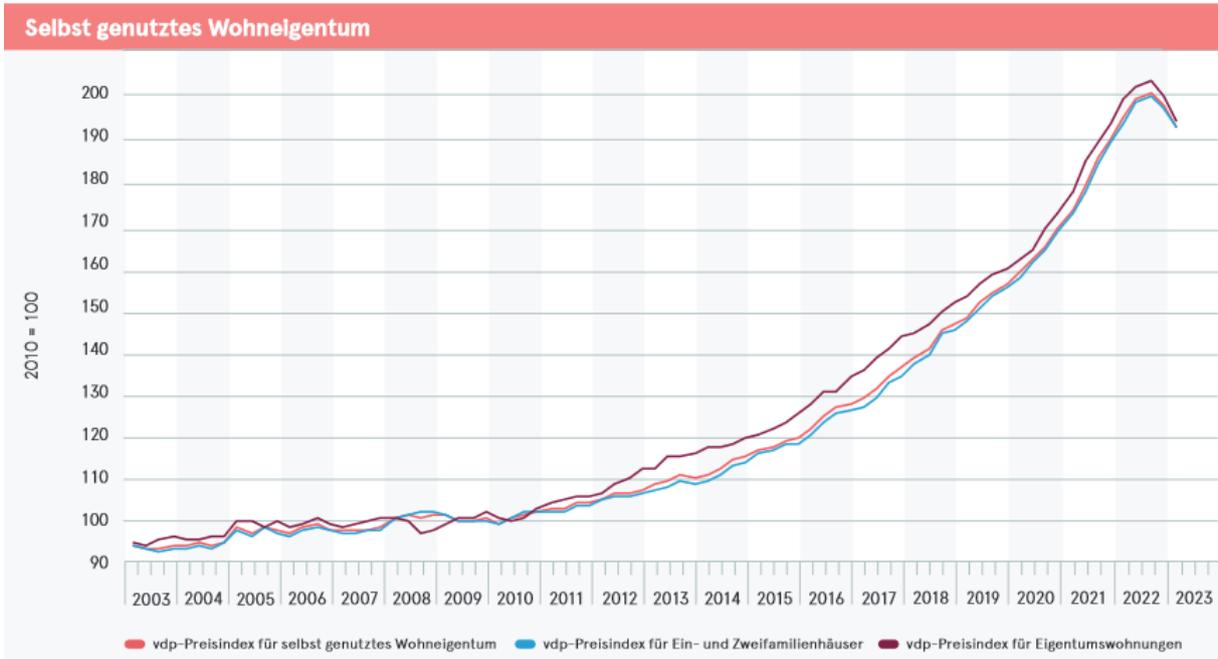
**Preiskorrektur am
Immobilienmarkt hält weiter an**

GESAMTMARKT



WOHNUNGSMARKT

Leichter Preisrückgang bei selbst genutztem Wohneigentum



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:

- a) unregelmäßige Grundstücksform
Straßenfront: ca. 15 m
mittlere Tiefe: ca. 85 m
Größe: 1.094 m²
- b) rechteckige Grundstücksform
Straßenfront: ohne
Grundstücksbreite: ca. 7 m
mittlere Tiefe: ca. 12 m
Größe: 51 m²
- c) rechteckige Grundstücksform
Straßenfront: ohne
Grundstücksbreite: ca. 8 m
mittlere Tiefe: ca. 35 m
Größe: 270 m²
- d) unregelmäßige Grundstücksform
Straßenfront: ohne
mittlere Tiefe: ca. 18 m
Größe: 494 m²
- e) annähernd rechteckige Grundstücksform
Straßenfront: ohne
Grundstücksbreite: ca. 38 m
mittlere Tiefe: ca. 15 m
Größe: 608 m²

Erschließungssituation:

Bewertungsteilgrundstück a mit direktem Zugang zur Rurtalstraße, Bewertungsteilgrundstücke b, c, d und e sind über Bewertungsteilgrundstück a 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
Das gesamte Bewertungsgrundstück liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 02.05.2023.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich die Bewertungsobjekte liegen, 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 „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelde „Union 203“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 203“ die RWE Power AG, Köln. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. [...] *Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. [...] Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Ob die im Bewertungsobjekt wohnhaft gemeldeten Personen tatsächlich hier wohnen, ist unbekannt.
Zubehör:	Ob werthaltiges Zubehör vorhanden ist, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und der eingeschränkten Einblickmöglichkeiten nicht mit Sicherheit angegeben werden.
Miet-/Pachtverträge:	Informationen zu Miet- oder Pachtverträge liegen nicht vor.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Gesamtbewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich der Bewertungsteilgrundstücke ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Bewertungsteilgrundstücke befinden sich im Bereich der Ortslage Linnich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage der Bewertungsteilgrundstücke als gemischte Baufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für die Bewertungsteilgrundstücke keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsteilgrundstücke zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine die Bewertungsteilgrundstücke betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung sind die Bewertungsteilgrundstücke nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte zu den Bewertungsteilgrundstücken liegt weder beim zuständigen Amt der Stadt-/ Gemeindeverwaltung noch bei der Kreisverwaltung vor. Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.

Bei den Bewertungsteilgrundstücken b bis e handelt es sich um sogenannte „Inselgrundstücke“ ohne eigene Erschließung. Aufgrund der bisherigen Nutzung als wirtschaftliche Einheit ergaben sich keine Einschränkungen. Bei potenziell separater Veräußerung im Rahmen der Zwangsversteigerung greift das sogenannte Notwegerecht, welches die bisherige Erschließung sichert.

Teilflächen der auf dem Bewertungsteilgrundstück a errichteten baulichen Anlagen sind auf die Bewertungsteilgrundstücke b, c und d überbaut. Gesetzliche Grundlage zur Regelung von Überbauten sind die §§ 912 und 913 BGB. Hierin ist geregelt, dass der Nachbar den Überbau bei fehlendem Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu dulden hat, er hierfür aber durch eine Geldrente zu entschädigen ist. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zur Zahlung einer solchen Rente ist aufgrund der bisherigen Eigentumsverhältnisse der Bewertungsteilgrundstücke nicht existent. Bei Veräußerung der Bewertungsgrundstücke an verschiedene Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung erlangt dieser Rentenanspruch grundsätzlich eine Bedeutung. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Überbaurente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Der Werteinfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsgrundstücke ergibt sich grundsätzlich aus der Zahlung bzw. dem Erhalt einer Überbaurente sowie einer Bodenwertsteigerung des überbauenden Bewertungsteilgrundstückes a bzw. einer Bodenwertminderung der überbauten Bewertungsteilgrundstücke b, c und d. Die Differenzen der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierten Werteinflüsse sowie der Bodenwertsteigerungen bzw. -minderungen sind so gering, dass sie in der Rundungsgenauigkeit der vorliegenden Wertermittlung untergehen. Eine Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.12.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rurdorf, Blatt 69 folgende die Bewertungsteilgrundstücke betreffende Eintragungen:

- betreffend die Bewertungsgrundstücke a und c:
„Wohnungsrecht für XXX. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Mai 1974 eingetragen am 15. Juli 1974.“
- betreffend die Bewertungsgrundstücke a, b, c, d, e:
„XXX, verstorben am 24.01.2016 war nicht befreiter Vorerbe XXX, geb. am 19.10.1934 (vgl. Abt. I lfd. Nr. 5b). Die Nacherbfolge trat bei Tod des Vorerben ein. Nacherbin ist XXX, geboren am 20.04.1961. Für den Fall, dass XXX ohne Hinterlassung leiblicher ehelicher Abkömmlinge versterben sollte, soll sie 2. Vorerbin nach XXX und Vorerbin nach XXX gewesen sein; insoweit ist sie jeweils befreite Vorerbin. 2. Nacherbe nach XXX und Nacherbe nach XXX, geb. am 18.11.1961. Für den Fall, dass dieser das geerbte Vermögen nicht seinen Eltern, Geschwistern oder Geschwisterkindern zufallen lässt, soll er Vollerbe gewesen sein; ansonsten ist auch er nur Vorerbe nach den Vorgenannten. Letzter Nacherbe ist sodann die Deutsche Krebshilfe e.V. Ingetragen am 23.02.2017.“
- betreffend die Bewertungsgrundstücke a, b, c:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 50/22). Ingetragen am 15.11.2022.“
- betreffend die Bewertungsgrundstücke d, e:
„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 49/22). Ingetragen am 15.12.2022.“

Bewertung der Eintragungen:

Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Rurdorf, Blatt 69 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der 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 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Bauschäden und -mängel 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 Wohnhaus (Bewertungsteilgrundstücke a und b)

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse vermutlich vollunterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 412 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr vermutlich vor 1900 Raumaufteilung unbekannt, geschätzt ca. 123 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine erkennbar
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis 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 erkennbare energetische Bauzustand wird als einfach eingeschätzt.

Nachrüstpflichten:	Es wird unterstellt, dass sie im GEG genannten Nachrüstpflichten im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant sind, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	unbekannt, ob ein Nachhaltigkeitszertifikat vorliegt
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung der Innenräume vermutlich nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich leicht unterdurchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände und aufgehende Geschosse vermutlich in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz und Anstrich
Geschossdecken:	nicht erkennbar
Treppen:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	Hausanschlüsse

5.2.3 allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung

Informationen zu Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen und Raumausstattungen liegen aufgrund der fehlenden Bauakte und nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht vor. Von der Straße aus war keine Einsicht in die Innenräume des Erdgeschosses möglich. Die Rollläden sind in Kunststoff ausgeführt. Die Aluminiumhaustüre verfügt über Buntglaseinsätze.

5.3 Wohnhausanbau (Bewertungsteilgrundstück b)

Kenndaten:	vermutlich ein Vollgeschoss vermutlich nicht unterkellert 22 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr unbekannt Raumaufteilung unbekannt, geschätzt ca. 24 m ² Wohnfläche (bei anteiliger Anrechnung der überdachten Terrasse)
Wände:	nicht erkennbar
Dach:	vermutlich Flachdach
Türen/Tore/Fenster, Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	Terrasse mit Überdachung
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	nicht erkennbar

5.4 vier Nebengebäude (Bewertungsteilgrundstück a, b, c)

Kenndaten:	vermutlich ein Vollgeschoss vermutlich nicht unterkellert 321 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahre unbekannt Raumaufteilung unbekannt, geschätzt ca. 240 m ² Nutzfläche
Wände:	nicht erkennbar
Dach:	vermutlich Flach- bzw. Satteldach
Türen/Tore/Fenster, Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	nicht erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	nicht erkennbar

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Innenhof (Bewertungsteilgrundstück a und c) ist befestigt. Der südliche Grundstücksteil (Bewertungsteilgrundstücke a, c, d und e) stellen sich als Wiese dar. Das Gesamtgrundstück ist mit Mauern, Hecken und (Maschendraht)Zäunen eingefriedet. Am südlichen Grundstücksrand befinden sich ein Schuppen und ein Überseecontainer.

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 Gesamtgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau und vier Nebengebäuden bebaut. Der südliche Grundstücksteil (Teile Bewertungsteilgrundstück a und c sowie d und e) stellt sich als Wiesengrundstück dar. Aufgrund des Zuschnitts und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Die Verkehrswerte der zu bewertenden Teilgrundstücke a, b und c werden 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 die zu bewertenden Teilgrundstücke a, b und c 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.

Der Verkehrswert der Bewertungsteilgrundstücke d und e wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

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

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

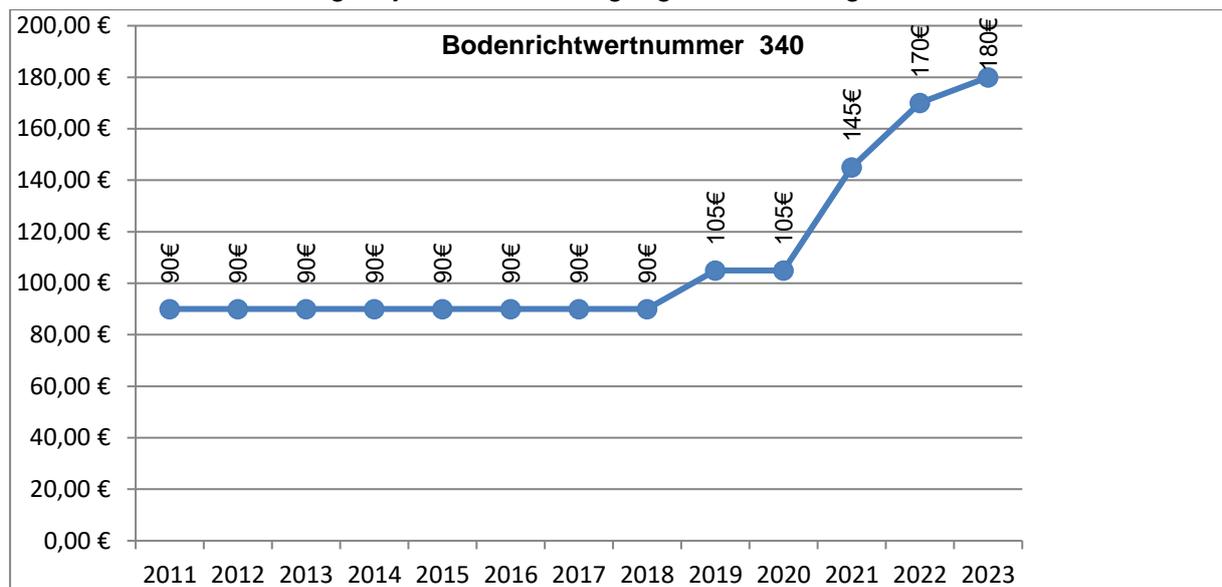
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 180,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023 Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Rurdorf
Bodenrichtwertnummer	340
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	40 m
Grundstücksfläche	720 m ²

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $180,- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 15,6 \% / 12 * 4) = 189,36 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücke

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefen	a) 85 m b) 12 m c) 35 m d) 18 m e) 15 m
Grundstücksfläche	a) 1.094 m ² b) 51 m ² c) 270 m ² d) 494 m ² e) 608 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland 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).

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden, stichtagsmäßig angepassten Bodenrichtwert bewertet. Der relative Wert von Hinterlandflächen bewegt sich in der Spanne zwischen 10 und 20 % in Bezug auf den gleichen stichtagsbezogenen angepassten Bodenrichtwert. Aufgrund der Entfernung vom Wohnhaus und dem teilweise schmalen Zuschnitt sowie der damit einhergehenden Nutzfähigkeit wird vorliegend ein Wertanteil von 10 % als sachgemäß eingeschätzt.

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

Die Bewertungsteilgrundstücke a und c verfügen sowohl über Vorderland- als auch Hinterlandflächen, d und e liegen gänzlich im Bereich von Hinterland, b weist ausschließlich Vorderlandflächen auf.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 180,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	25.04.2023	× 1,052
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 189,36 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 189,36 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück a (Vorderland)			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 189,36 EUR/m ²
Fläche			× 485 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück a (Vorderland)			= 91.839,60 EUR
II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück a (Hinterland)			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 18,94 EUR/m ²
Fläche			× 609 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück a (Hinterland)			= 11.534,46 EUR
II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück b			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 189,36 EUR/m ²
Fläche			× 51 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück b			= 9.657,36 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück c (Vorderland)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	189,36 EUR/m ²
Fläche	×	170 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück c (Vorderland)	=	32.191,20 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück c (Hinterland)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	18,94 EUR/m ²
Fläche	×	100 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück c (Hinterland)	=	1.894,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück d		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	18,94 EUR/m ²
Fläche	×	494 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück d	=	9.356,36 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück e		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	18,94 EUR/m ²
Fläche	×	608 m ²
b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück e	=	11.515,52 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 Sachwertberechnungen

6.3.2.1 Sachwertberechnung Bewertungsteilgrundstück a

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus (anteilig)	Nebengebäude (anteilig)
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	332,00 m ²	247,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.04.2023 (2010 = 100)	179,80	179,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	567,00 EUR/m ² BGF 1.019,47 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF 872,03 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude Ausbauabschlag (Tordurchfahrt)	338.464,04 EUR - 8.716,80 EUR	215.391,41 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 15 Jahre 0,1875	linear 60 Jahre 15 Jahre 0,2500
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	2.022,75 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	63.850,36 EUR	53.847,85 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		117.698,21 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+	5.884,91 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	123.583,12 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.839,60 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	215.422,72 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	193.880,45 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bodenwert Hinterland	+	11.534,46 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	2.817,63 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	202.597,28 EUR
	rd.	<u>203.000,00 EUR</u>

6.3.2.2 Sachwertberechnung Bewertungsteilgrundstück b

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus (anteilig)	Wohnhausanbau
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	80,00 m ²	22,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.04.2023 (2010 = 100)	179,80	179,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	567,00 EUR/m ² BGF 1.019,47 EUR/m ² BGF	899,00 EUR/m ² BGF 1.616,40 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten	81.557,60 EUR	35.560,80 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,1875	0,1875
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	keine	525,91 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	15.292,05 EUR	7.193,56 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		22.485,61 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+	1.124,28 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	23.609,89 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.657,36 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	33.267,25 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	29.940,53 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	1.124,28 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	28.816,24 EUR
	rd.	28.800,00 EUR

6.3.2.3 Sachwertberechnung Bewertungsteilgrundstücke c

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude (anteilig)
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	74,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 25.04.2023 (2010 = 100)	179,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	485,00 EUR/m ² BGF 872,03 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	64.530,22 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 60 Jahre 15 Jahre 0,2500
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	16.132,55 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+ 806,63 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 16.939,18 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.191,20 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 49.130,38 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 44.217,34 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bodenwert Hinterland	+ 1.894,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	+ 126,89 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 46.238,23 EUR
	rd. 46.200,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Sachwertberechnungen

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Ein Teil der Tordurchfahrt ist geringwertiger als das angesetzte Normgebäude ausgebaut. Diese Abweichung wird mit dem gewählten Abschlag in Bezug auf das Bewertungsteilgrundstück a berücksichtigt.

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 wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren in Bezug auf Wohnhaus und Anbau sowie 60 Jahren in Bezug auf die Nebengebäude 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 Unterhaltungstaus 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.

Das Wohnhaus mit Anbau wurde vermutlich in der Vergangenheit nicht oder nur geringfügig modernisiert. Die Berücksichtigung des Zustandes und vermutlich erfolgter Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	vermutlich vor 1900
Alter am Wertermittlungsstichtag	>100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	15 Jahre

Den Nebengebäuden wird die gleiche RND wie dem Wohnhaus mit Anbau beigemessen.

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.

erkennbare werthaltige einzelne Bauteile (Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen)	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse (Bewertungsteilgrundstück a)	2.022,75 EUR
Terrasse mit Überdachung (Bewertungsteilgrundstück b)	525,91 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)
befestigte Innenhoffläche (Anteil Bewertungsteilgrundstück a)	3.067,28 EUR
befestigte Innenhoffläche (Anteil Bewertungsteilgrundstück c)	933,52 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

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 298.000,- EUR (Bewertungsteilgrundstücke a bis c) von 0,80 bis 1,30. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2022. 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 0,90 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier können die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt werden. An dieser Stelle wird 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 in Ansatz gebracht.

a) Bodenwert Hinterland

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

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 wieder. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

	Bewertungsteil- grundstück a	Bewertungsteil- grundstück c
Zeitwert tatsächlich vorhandener baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	3.067,28 EUR	933,52 EUR
pauschaler Ansatz	5.884,91 EUR	806,63 EUR
Differenz	- 2.817,63 EUR	126,89 EUR

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnungen

6.4.2.1 Ertragswertberechnung Bewertungsteilgrundstück a

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Wohnhaus (anteilig)	Wohnen	89,00	5,50	489,50	5.874,00
Nebengebäude (anteilig)	Nutzfläche	185,00	1,00	185,00	2.220,00

Die baulichen Anlagen sind vermutlich vermietet. Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		8.094,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (30,98 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.507,52 EUR
jährlicher Reinertrag	=	5.586,48 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.010,24 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	4.576,24 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,10 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 15 Jahre Restnutzungsdauer	×	13,758
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	62.959,97 EUR
Bodenwert	+	91.839,60 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	154.799,57 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	154.799,57 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bodenwert Hinterland	+	11.534,46 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	166.334,03 EUR
	rd.	166.000,00 EUR

6.4.2.2 Ertragswertberechnung Bewertungsteilgrundstück b

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Wohnhaus (anteilig)	Wohnen	34,00	5,50	187,00	2.244,00
Wohnhausanbau	Wohnen	24,00	5,50	132,00	1.584,00

Die baulichen Anlagen sind vermutlich vermietet. Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		3.828,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	995,28 EUR
jährlicher Reinertrag	=	2.832,72 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	-	106,23 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	2.726,49 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,10 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 15 Jahre Restnutzungsdauer	×	13,758
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	37.511,04 EUR
Bodenwert	+	9.657,36 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	47.168,40 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	47.168,40 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	47.168,40 EUR
	rd.	47.200,00 EUR

6.4.2.3 Ertragswertberechnung Bewertungsteilgrundstück c

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			monatlich (EUR)	jährlich (EUR)	
Nebengebäude	Nutzfläche	55,00	1,00	55,00	660,00

Die baulichen Anlagen sind vermutlich vermietet. Die tatsächliche Miete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		660,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (44,13 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	291,26 EUR
jährlicher Reinertrag	=	368,74 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	354,10 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	14,64 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,10 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 15 Jahre Restnutzungsdauer	×	13,758
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	201,37 EUR
Bodenwert	+	32.191,20 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	32.392,57 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	32.392,57 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Bodenwert Hinterland	+	1.894,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	34.286,57 EUR
	rd.	34.300,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Ertragswertberechnungen

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten, bezogen auf die Bruttogrundfläche, durchgeführt. Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die tatsächliche Wohnfläche kann hiervon abweichen.

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, mit einem 10% Abschlag gültig für die Stadt Linnich, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden Baujahrklasse bis 1960: 3,90 – 5,30 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1961-1975: 4,30 – 5,90 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Stadtgebiet Linnich von 5,58 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 8,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Stagnation aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,5 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 5,50 EUR / m² Wohnfläche

Lagerflächen: 1,00 EUR/ m² Nutzfläche

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:

Bewertungsteilgrundstück a:

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags (Nebengebäude)	
	208,27 EUR/Wohnung (anteilig)	(3,40 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	
	4,46 EUR/m ² Nutzfläche	(25,03 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:	2,00 % (Wohnen) bzw. 4,00 % (Lager)	<u>(2,55 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>30,98 % vom Rohertrag</u>

Bewertungsteilgrundstück b:

Verwaltungskosten:	56,16 EUR/Wohnung (anteilig)	(3,55 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	(20,45 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>26,00 % vom Rohertrag</u>

Bewertungsteilgrundstück c:

Verwaltungskosten:		(3,00 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	4,50 EUR/m ² Nutzfläche	(37,13 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(4,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>44,13 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende Liegenschaftszinssätze:

Reihenhäuser/Doppelhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2021):

Liegenschaftszinssatz 2023	Rohertragsfaktor 2023	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
		Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,2	k.A.	72	127	2.492	7,30	22,0	47	80
± 1,2						± 5,0		

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,0	3,0	3,0	2,7	2,8	2,8	2,6	2,2	2,1	1,5
Rohertragsfaktor	k.A.									

freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2021):

Liegenschaftszinssatz 2023	Rohertragsfaktor 2023	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
		Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,1	k.A.	103	148	3.090	7,40	21,0	55	80
± 1,0						± 3,0		

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,0	3,0	3,0	2,7	2,8	2,8	2,6	2,2	1,9	1,1
Rohertragsfaktor	k.A.									

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der geringen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,10 % 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. Die Verkehrswerte der Bewertungsteilgrundstücke a, b und c werden aus dem Sachwert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ. Der Verkehrswert der Bewertungsteilgrundstücke d und e werden aus dem Bodenwert abgeleitet.

Bewertungsteilgrundstück a

Der Sachwert wurde mit rd. 203.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 166.000,00 EUR ermittelt.

Bewertungsteilgrundstück b

Der Sachwert wurde mit rd. 28.800,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 47.200,00 EUR ermittelt.

Bewertungsteilgrundstück c

Der Sachwert wurde mit rd. 46.200,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 34.300,00 EUR ermittelt.

Bewertungsteilgrundstück d

Der Bodenwert wurde mit rd. 9.400,00 EUR ermittelt,

Bewertungsteilgrundstück e

Der Bodenwert wurde mit rd. 11.500,00 EUR ermittelt.

6.5.1 Verkehrswerte

Bewertungsteilgrundstück a

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (anteilig) und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurdorf	69	16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurdorf	8	121	1.094 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

203.000,00 EUR

in Worten: zweihundertdreitausend Euro

geschätzt.

Bewertungsteilgrundstück b

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (anteilig) und Anbau mit Terrassenüberdachung bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurdorf	69	18	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurdorf	8	287	51 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

28.800,00 EUR

in Worten: achtundzwanzigtausendachthundert Euro

geschätzt.

Bewertungsteilgrundstück c

Der Verkehrswert für das mit einem Nebengebäude bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurdorf	69	17	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurdorf	8	120	270 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

46.200,00 EUR

in Worten: sechsvierzigtausendzweihundert Euro

geschätzt.

Bewertungsteilgrundstück d

Der Verkehrswert für das unbebaute Wiesengrundstück in 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurdorf	69	20	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurdorf	8	124	494 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

9.400,00 EUR

in Worten: neuntausendvierhundert Euro

geschätzt.

Bewertungsteilgrundstück e

Der Verkehrswert für das unbebaute Wiesengrundstück in 52441 Linnich-Rurdorf, Rurtalstraße 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rurdorf	69	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rurdorf	8	122	608 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

11.500,00 EUR

in Worten: elftausendfünfhundert 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 03.08.2023

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)

LPlG:

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

GEG

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WertR:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

ZVG:

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

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren