

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge – Maubacher Straße 48 – 52372 Kreuzau

Amtsgericht Jülich
-007- Zwangsversteigerungen
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

**Sachverständigenbüro für
ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge**
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 007 K 2/26
unser Zeichen: agjü2/26K
Datum: 13.05.2026

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Ostring 57 in 52457 Aldenhoven.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 24.03.2026 ermittelt mit rund

110.000,00 €

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (insbesondere baulicher Art, Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Bergschäden, Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	16
3.3	Gesamtbeurteilung	16
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	17
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	21
4.4.1	Sachwertberechnung	22
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Ertragswertberechnung	27
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5	Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

Objektadresse: 52457 Aldenhoven, Ostring 57

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Aldenhoven, Blatt 1044, BV lfd. Nr. 1
Gemarkung Aldenhoven, Flur 7
Flst.-Nr.: 361 Größe: 297 m² (Hof- und Gebäudefläche)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich
Auftrag vom 02.03.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 24.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 24.03.2026 (nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus)

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Jülich vom 25.03.2026

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Aldenhoven, Blatt 1044, letzte Änderung 29.01.2026, Ausdruck vom 29.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der EBV GmbH
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte des Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Jülich vom 25.03.2026 und vom 20.04.2026 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim rechtzeitig angekündigten Termin zur Ortsbesichtigung am 24.03.2026 wurde der Eigentümer der Immobilie nicht angetroffen. Eine Besichtigung des Grundstücks war somit nur straßenseitig bzw. vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Den Terminvorschlag für eine weitere Ortsbesichtigung hat der Schuldner nicht angenommen. Somit konnten keine eigenen Erhebungen zu dem Grundstück und den Gebäuden vorgenommen werden.

Die Verfahrensbeteiligten haben auch keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Vorhaben mit den Baurecht konnte nicht geprüft werden. Es wird eine eher einfachere bis mittlere Ausstattung des Wohngebäudes in vermutlich allenfalls mäßigem bis teilweise vernachlässigtem Zustand angenommen. Ob substanzielle Besonderheiten bezüglich Bau- und Feuchtigkeitsschäden etc. vorliegen, ist unbekannt. Somit sind wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben. Auf hohe Unsicherheiten und Risiken ist hinzuweisen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Die in diesem Gutachten ermittelten Werte sind folglich vorwiegend als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Verfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück in 52457 Aldenhoven, Ostring 57. Das Wohnhaus ist Baujahr um 1963, unterkellert und verfügt über Erd- sowie Obergeschoss mit flach geneigtem Dach. Ein Pkw-Stellplatz und eine Garage sind vorhanden.

Der Allgemeinzustand erscheint sehr mäßig. Nach Kenntnisstand muss von deutlichen Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Keller ausgegangen werden. Der energetische Zustand ist vermutlich weitgehend einfacher bis nicht mehr zeitgemäß. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche wird auf rund 90 m² geschätzt (inklusive Anteil überdachter Terrasse, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung).

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig

¹ Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. Bewertung nach dem äußeren Anschein und Aktenlage), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des § 194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese

² siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung hat am 24.03.2026 im Beisein eines Vertreters der Gläubigerin stattgefunden. Der Schuldner war nicht anwesend. Auf Klingeln/Klopfen hat niemand geöffnet. Entsprechend war nur eine Besichtigung von der Straße aus möglich (keine Innenbesichtigung). Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Kenntnisstand ist die Immobilie seit ca. fünf Jahren unbewohnt. Somit wird davon ausgegangen, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand abgestellt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Gewerbeanmeldungen wurden unter der Objektadresse nicht bekannt. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Bauunterlagen

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor.

langjähriger Leerstand der Immobilie

Nach Kenntnisstand ist die Immobilie seit Jahren nicht mehr bewohnt und vermutlich auch unbeheizt. Ausstattung und Zustand sind unbekannt. Nach Kenntnisstand muss mit Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Keller gerechnet werden. Auf entsprechende Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Aldenhoven	ca.	14.500 Einwohner
	Ortsteil Aldenhoven	ca.	7.800 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Jülich	ca.	6 km
	nach Linnich	ca.	11 km
	zur Kreisstadt Düren	ca.	20 km
	nach Aachen	ca.	25 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	65 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Düsseldorf oder Köln/Bonn	ca.	70 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Jackerath		
	Anschluss Aldenhoven in	ca.	2 km
	A 4 von Aachen nach Köln		
	Anschluss Eschweiler-Ost in	ca.	10 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	2 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nähe Randlage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	200 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	450 m
	zu einem Bahnhof (Jülich)	ca.	6,5 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Gewerbegebiet		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstelle und Banken sind in Aldenhoven vorhanden. Gymnasien und Fachhochschule befinden sich in Jülich, Krankenhäuser in Jülich und Eschweiler.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 10 m, Tiefe ca. 30 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordwest nach Südost

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch das Wohnhaus und die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Bergschäden, Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt soweit bekannt im Bereich der großflächigen Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG wurde daher um Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten gebeten. In deren Stellungnahme vom 09.03.2026 heißt es dazu (auszugsweise wörtlich entnommen):

„Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist. Das Anwesen ist uns nicht bekannt. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

In einer Stellungnahme vom 10.03.2026 der EBV GmbH heißt es (auszugsweise wörtlich übernommen):

„...teilen wir Ihnen mit, dass eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus nicht vorliegt und nachzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen werden kann.

Eine Schadensakte ist in unserem Haus nicht vorhanden und somit schließen wir eine frühere Schadensbeseitigung aus. Auch wurde an dem Gebäude keine Sicherung sowie Überwachung vorgenommen.

Für das o.a. Objekt besteht keine Gefährdung, da in der Nähe keine tektonische Anomalie vorhanden ist.“

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminationen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Nachrichtlich: Nach Kenntnisstand war das Bewertungsobjekt mit hoher Wahrscheinlichkeit von den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Nähere Informationen liegen dazu nicht vor.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen
Verkehrsraum:

Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Ostring) als Wohnstraße.

Verkehrsbelastung:

mäßiger

Straßenausbau:

Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen:

Nach Auskunft des örtlichen Versorgers sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war im Hintergrund Straßenverkehrslärm wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale, die Nähe zur Autobahn A 44 (Straßenverkehrslärm je nach Windrichtung möglich) und zum Tagebau Inden (Staub- und Geräuschentwicklung möglich) wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

gemischte Baufläche

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft Gemeinde Aldenhoven besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht

	in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Bodenordnung:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre:	Lage im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Zentralort Aldenhoven“.³ Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 bis 156 a BauGB, „Ausgleichsbeträge“) und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB werden ausgeschlossen. <i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i> Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Die Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung erzeugt nach diesseitiger Auffassung im vorliegenden Fall keine unmittelbaren signifikanten Wertbeeinflussungen. Auf ggf. mögliche Förderungen wird hingewiesen (gesondert zu prüfen).

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft des Kreises Düren enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Gemeinde Aldenhoven besteht weder Einzeldenkmalschutz noch Gebietsdenkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Der Kreis Düren hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Demnach wurden die Wohnhäuser am Ostring in Aldenhoven in den Jahren 1962-64 durch den gleichen Bauträger errichtet. Folgende Vorgänge sind u.a. aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage keine vollständige Dokumentation darstellt):

- eine Baugenehmigung zum Neubau von 80 Vorrats-Kauf-Eigenheimen mit 80 Garagen aus dem Jahr 1962 (Bauschein Nr. 422/1962 vom 13.09.1962)
- ein Nachtragsbauschein bezüglich Statik aus dem Jahr 1962 (vom 10.12.1962)
- ein Nachtragsbauschein für Fertigteiltreppen aus dem Jahr 1963 (vom 13.09.1963)
- ein Nachtragsbauschein bezüglich Statik aus dem Jahr 1964 (vom 20.01.1964)
- Roh- und Teil-Schlussabnahmebescheinigungen mit verschiedenen Daten

Ergänzend dazu verfügt die Gemeinde Aldenhoven über Unterlagen für eine Terrassenüberdachung.

³ Die Sanierungssatzung ist rechtskräftig seit dem 07.11.2022 und bei der Gemeindeverwaltung bzw. unter <https://www.o-sp.de/aldenhoven/plan?pid=69780> einsehbar.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest materielle Legalität begründbar ist.⁴ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Aldenhoven ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

⁶ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 2/26). Eingetragen am 29.01.2026.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die hier unvollständig vorliegenden Unterlagen und Informationen. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt. Eigene Erhebungen zur Innenausstattung und zum Zustand der Immobilie konnten nicht vorgenommen werden.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich, wobei das Grundstück von hinten nicht einsehbar ist. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die folgenden Angaben basieren teilweise auf der Baubeschreibung der Bauakte, teilweise auf Annahmen und stehen somit unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen, soweit bekannt seit Jahren Leerstand
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd- und Obergeschoss
Ausbau:	unterkellert
Baujahr:	Baujahr um 1963

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton
Fenster:	Fenster soweit ersichtlich aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr möglicherweise um 1998), Fensterbänke außen aus Zinkblech

Rollläden: aus Kunststoff vorhanden
Hauseingang: Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtauschnitt (Baujahr möglicherweise um 1998)
Besondere Bauteile: Eingangsstufen mit Überdachung, möglicherweise Kelleraußentreppe

Außenansicht

Fassaden: Putz mit Anstrich
Zustand: sehr mäßig

Treppen

Eingangsstufen: zwei Stufen aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein
Geschosstreppe: nicht bekannt
Kellerinnentreppe: nicht bekannt, vermutlich Beton
Kelleraußentreppe: nicht bekannt, vermutlich Beton
Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion: nicht bekannt, vermutlich Holzdach
Dachform: flach geneigt
Dacheindeckung: nicht bekannt, möglicherweise bituminös
Wärmedämmung: nicht bekannt, vermutlich eher nicht vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, gartenseitig möglicherweise schadhaft
Zustand des Daches: nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden, eine Überprüfung wird dringend empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht bekannt, vermutlich Gaszentralheizung
Brennstofflagerung: vermutlich keine
Beheizung der Räume: nicht bekannt
Warmwasserversorgung: zentrale Versorgung über die Heizung wird angenommen
Kamin: nicht bekannt
Elektroinstallation: nicht bekannt, vermutlich weitgehend aus dem Baujahr, möglicherweise auch teilerneuerte Ausführungen

Wasser- und Abwasserinstallationen:⁷ nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche, möglicherweise auch teilerneuerte Ausführungen

Lüftungstechnik: vermutlich Fensterlüftung
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit, die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Der Einbau neuer Fenster und der Hauseingangstür erfolgte möglicherweise um 1998. Weitere Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung in den letzten 20 Jahren wurden nicht bekannt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: vermutlich zweckmäßig

⁷ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Barrierefreiheit:
Belichtung / Besonnung:
Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁸

vermutlich nicht gegeben
vermutlich durchschnittlich

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich von außen erkennbar und zu vermuten überwiegend sehr mäßig. Ein erheblicher Unterhaltungsstau mit Investitionsbedarf an Dach und Fach sowie im Bereich des Innenausbaus ist zu vermuten. Weiter sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen und Putzschäden an den Fassaden
- möglicherweise an der Regenrinne gartenseitig

Aufgrund des Alters der Gebäude sind asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich zwar nicht erkennbar, sind nach Sachlage aber auch nicht auszuschließen. Somit kann ohne abschließende Prüfung nicht mehr unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus statischen, technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁹

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüberhin-
ausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als weitgehend mäßiger bis teilweise nicht

⁸ ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

mehr zeitgemäß zu beurteilen. Mit entsprechend hohen Energiekosten und Aufwand bei der energetischen Modernisierung ist zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung von Zustand und Ausstattung ist somit ebenfalls nicht möglich. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine einfachere bis mittlere, ggf. teilmodernisierte Ausstattung in weitgehend mäßigem Zustand handelt. Der Allgemeinzustand erscheint eher sehr mäßig. Nach Kenntnisstand muss von Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Keller sowie Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf ausgegangen werden (Annahmen unter Vorbehalt).

Raumaufteilung des Wohnhauses (den Bauzeichnungen der Bauakte entnommen)

Keller: Flur, Kellerräume

Erdgeschoss: Flur, WC, Küche, zwei Räume und überdachte Terrasse

Obergeschoss: Flur, Bad, drei Räume

Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche wurde nicht bekannt und daher unter Vorbehalt rein überschlägig mit rund 90 m² aus den wertrelevanten Grundflächen abgeleitet. Von Unschärfen ist auszugehen.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise angebaute Garage mit Stahlschwingtor. Das Flachdach ist vermutlich bituminös eingedeckt.

Die befestigte Fläche vor dem Haus kann als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich soweit ersichtlich in einem mäßigen bis vernachlässigten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Befestigte Flächen vor dem Haus bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Die Terrasse ist soweit bekannt überdacht.
- Weiter sind vermutlich Rasen und Pflanzungen vorhanden. Der Garten ist nach Südosten orientiert und vermutlich zugewachsen bzw. verwildert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich vermutlich in einem teilmodernisierten überwiegend sehr mäßigen Zustand. Ein erheblicher Unterhaltungsstau mit Investitionsbedarf an Dach und Fach sowie im Bereich des gesamten Innenausbaus ist zu vermuten. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind daher substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu erwarten, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen erheblich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Ostring 57 in 52457 Aldenhoven zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen als Einfamilienhaus. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf eine allenfalls teilmodernisierte Ausstattung in einem mäßigen Zustand mit erheblichem Investitionsbedarf abgestellt (unter allen Vorbehalten).¹⁰ Hinsichtlich der erkennbar und bekannt gewordenen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Eigenschaften und Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Der Bewertungsansatz ist entsprechend zurückhaltend. Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des

¹⁰ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für weitgehend schadensfreie Immobilien bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften bzw. Risiken des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen weitgehend schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Zu vermutende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 230,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.¹¹ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	0-40 m

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	24.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	30 m
Grundstücksbreite, ca.	=	10 m
Grundstücksfläche	=	297 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert kann wie folgt an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden:

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 230,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	24.03.2026	× 1,00
Art der Nutzung	WA	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m²

¹¹ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 230,00 €/m ²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	297	× 1,00
Tiefe (m)	0-40	30	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 230,00 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 230,00 €/m²
Fläche			× 297 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 68.310,00 € <u>rd. 68.000,00 €</u>

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertmodell orientiert sich dann an den verfügbaren Marktdaten (Modellkonformität, siehe im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses).

Ergänzende Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	741,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x 171 m²	18 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 126.711,00 €	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.03.2026 (2010 = 100)	x 190,6 / 100	190,6 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 241.511,17 €	16.639,38 €
Regionalfaktor	x 1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 241.511,17 €	16.639,38 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,0 % x 0,25	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 0,1667
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte • Gebäude	= 60.377,79 €	2.773,78 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile	+ 1.500,00 €	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	= 61.877,79 €	2.773,78 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	64.651,57 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 69.651,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 68.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 137.651,57 €
Sachwertfaktor	x 1,10
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 151.416,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 30.000,00 €
Sachwert	= 121.416,73 €
	rd. 121.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen vorgenommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).¹² Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit weitgehend einfach bis mittel angenommen (2,4 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen). Die Garage wird mit dem Standard 4,0 angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren und die Garage mit 60 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies vermutlich nur bedingt begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden dann keine Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten wesentlich werthaltigen einzelnen Bauteile (besonderen Bauteile und Einrichtungen) werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	1.500,00 €

¹² inklusive Baunebenkosten

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	5.000,00 €

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung modellkonform angesetzt. Danach lagen Kaufpreise für Immobilien mit vergleichbaren vorläufigen Sachwerten bei dem gegebenen Bodenrichtwertniveau im Durchschnitt rund 30 % oberhalb des hier ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts). Aufgrund der Häufung an Besonderheiten der Immobilie wird dann innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform eine zusätzliche Anpassung auf insgesamt rund +10 % vorgenommen (Sachwertfaktor 1,10). Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.¹³ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

¹³ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von baulichen Besonderheiten abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen in und an der Immobilie (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können auch erhebliche davon abweichen), rund	-30.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, stellt das Ertragswertverfahren somit einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ergänzende Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Garage	90	750,00	9.000,00

Die Ertragswertermittlung wird modellkonform auf der Grundlage des nach Mindestinvestition als marktüblich beurteilten Rohertrags durchgeführt (ohne nähere Kenntnis des Objektzustands).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	9.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	1.999,00 €
jährlicher Reinertrag	=	7.001,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 68.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	1.700,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.301,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	82.637,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	68.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	150.637,29 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	150.637,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	30.000,00 €
Ertragswert	=	120.637,29 €
	rd.	121.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen grob geschätzt.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 367,- €	=	367,00 €
	1 Garage à 48,- €	=	48,00 €
Instandhaltungskosten:	90 m² relevante Fläche à 14,40 €/m²	=	1.296,00 €
	1 Garage à 106,- €	=	108,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 9.000,- €	=	180,00 €
Summe:		=	1.999,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,5 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-30.000,00 €

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 121.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 121.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

Dabei ist zu beachten, dass im Rahmen dieser Wertermittlung wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften konnten geklärt werden konnten. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die deutliche Unschärfen zur Folge haben können. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vermutlich auch einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann hier nur einer freien Würdigung unterliegen und wird (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: $121.000,-\text{€} \times 0,9 = 108.900,-\text{€} = \text{rund } 110.000,-\text{€}$. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Daher muss es letztendlich in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren. Der so ermittelte „spezielle“ Verkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der „spezielle“ Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Ostring 57 in 52457 Aldenhoven

Grundbuch von Aldenhoven, Blatt 1044, Gemarkung Aldenhoven, Flur 7, Flst.-Nr. 361

wird somit im Rahmen der Zwangsversteigerung als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 mit rd.

110.000,00 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (insbesondere baulicher Art, Lage im Geltungsbereich einer Sanierungsatzung - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 13.05.2026

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne

eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigelegten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2026):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2026):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2026):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte):** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2026) erstellt.