

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

Amtsgericht Jülich
Abt. 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 9/23
unser Zeichen: agjü009/23K
Datum: 07.11.2023

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem straßenseitig grenzständigen älteren Wohnhaus mit
einfachen Nebengebäuden bebaute Grundstück Ederener Straße 21 in 52441 Linnich-
Gereonsweiler.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 05.10.2023 ermittelt
mit rund

210.000,00 €

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innen-
besichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei Be-
sonderheiten vorliegen (u.a. keine Objekt- und Bauunterlagen). Der Verkehrswert ist
somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum
angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Ver-
fahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte ge-
kürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrs-
wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewie-
sen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefo-
nisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	4
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	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Wohnhaus	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude	17
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	18
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Sachwertberechnung	23
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
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 straßenseitig grenzständigen Wohnhaus und einfachen Nebengebäuden bebautes Grundstück.
Objektadresse:	52441 Linnich, Ederener Straße 21
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Gereonsweiler, Blatt 1068, BV lfd. Nr. 2 Gemarkung Gereonsweiler, Flur 15 Flst.-Nr.: 609 Größe: 1.096 m ² (Gebäude- und Freifläche)
Brandversicherungswert:	Versicherungsschutz nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich Auftrag vom 15.09.2023
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	05.10.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	05.10.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszug aus dem Grundbuch von Gereonsweiler, Blatt 1068, letzte Änderung und amtlicher Ausdruck vom 02.05.2023○ Auszug aus der Liegenschaftskarte○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Jülich vom 09.10.2023 und 31.10.2023 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim Ortstermin am 05.10.2023 konnte mit der Eigentümerin ein kurzes Gespräch geführt werden. Sie teilte mit, dass sie keine Besichtigung der Immobilie wünschte. Somit war weder eine Besichtigung des Grundstücks noch eine Innenbesichtigung der Gebäude möglich. Die Besichtigung erfolgte nur von der Straßenseite aus. Das Grundstück konnte nur sehr bedingt eingesehen werden.

Die Verfahrensbeteiligten haben keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung unter allen Vorbehalten ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Dabei wird eine maximal teilmodernisierte Ausstattung in vermutlich weitgehend mäßigem Zustand mit baulichen Besonderheiten angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substanziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen. Eine Überprüfung ist dringend zu empfehlen.

Es ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Der hier ermittelte Verkehrswert ist daher insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Unabhängig von dem vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände daher letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Gereonsweiler der Stadt Linnich. Das Grundstück ist mit einem straßenseitig grenzständigen älteren Wohnhaus und einfachen Nebengebäuden bebaut. Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie zwischenzeitlich innerfamiliär von zwei Parteien genutzt. Ob auch zwei abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden sind, wurde nicht bekannt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt (vermutlich vor 1900 und nach 1950 erweitert bzw. umgebaut). Ein kleiner Anbau im Hof wurde im Jahr 2019/20 nachträglich errichtet. Das Wohnhaus verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein vermutlich zugängliches Dachgeschoss (unbekannte Nutzung). Das Satteldach des Wohnhauses ist soweit erkennbar mit älteren Dachsteinen eingedeckt. Die Fassaden bestehen aus Feldbrandziegelstein. Die isolierverglasten Fenster sind aus Kunststoff und verfügen teilweise über Rollläden. Die Art der Beheizung und Warmwasserversorgung wurde nicht bekannt.

Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind vermutlich allenfalls durchschnittlich. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als objekttypisch mäßig zu beurteilen. Das Wohnhaus wurde vermutlich maximal teilmodernisiert. Der Zustand und die Ausstattung sind vermutlich weitgehend mäßig. Ein deutlicher Unterhaltungsstau und bauliche Besonderheiten sind zu erwarten.

Bei den einfachen Nebengebäuden handelt es sich vermutlich um Teile ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzgebäude sowie nachträglich errichtete Anbauten. Der Hof und das Grundstück sind eingezäunt und werden u.a. für intensive Hundehaltung genutzt.

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. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteilöffnung) nur von der Straße aus erfasst (keine Innenbesichtigung). 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 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.

Eine Dokumentation der baulichen Anlagen und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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 handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse 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. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben 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, sodass verfahrensbedingt ggf.

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.

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

von den Vorgaben der §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er bekannt wurde und 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 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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung wurde am 05.10.2023 durchgeführt. Dabei konnten die Gebäude und das Grundstück nur von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar. Bauunterlagen liegen für das Wohnhaus nicht vor, ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.

Die Eigentümerin konnte nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist es wahrscheinlich, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Dem Gutachten können auch nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Soweit bekannt ist, wird das Wohnhaus von der Eigentümerin eigengenutzt und ist bewohnt. 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 nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Stadt Linnich ist unter der Objektadresse noch ein Gewerbe für Beratung und Verkauf von Tierfutter angemeldet (nicht auf die Eigentümerin). Beim Ortstermin wurde eine intensive Hundehaltung erkennbar. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Nutzungsbesonderheiten

Offensichtlich wird auf dem Grundstück und in der Immobilie intensive Hundehaltung betrieben.

Abgaben nach KAG

Nach Auskunft der Stadt Linnich sind für die Erneuerung der Kanalhausanschlüsse Kosten in Höhe von ca. 4.400,- € entstanden, die noch nicht fällig gestellt wurden (näheres siehe in Abschnitt 2.4).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser derzeit 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:	Stadt Linnich	ca.	13.000 Einwohner
	Stadtteil Gereonsweiler	ca.	1.100 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Linnich	ca.	5 km
	nach Geilenkirchen	ca.	9 km
	nach Jülich	ca.	14 km
	zur Kreisstadt Düren	ca.	30 km
	nach Aachen	ca.	30 km
	nach Mönchengladbach	ca.	35 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	60 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Maastricht-Aachen (NL)	ca.	40 km
	Flughafen Düsseldorf	ca.	65 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Jackerath Anschluss Jülich-West in	ca.	9 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 57 in	ca.	300 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 250 m
	zu einem Bahnhof (Linnich, Rurtalbahn)	ca. 5 km
Verkehrslage:	mäßiger	
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Ge- schäftslage bedingt geeignet	
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen	

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind in Gereonsweiler nicht vorhanden. Ein Kindergarten und ein Seniorenheim befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Linnich vorhanden. Gymnasien befinden sich u.a. in Jülich und Baesweiler.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes, leicht ansteigendes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 17-21 m, Tiefe ca. 56 m, übertief, nicht sinnvoll in selbständig verwertbare Teilflächen aufteilbar
Grundstücksform:	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ost-West-Ausrichtung

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch das Wohnhaus, unmittelbar am Gehweg
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar 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 Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Ederener Straße, K6) als Durchgangsstraße. Das Wohnhaus steht historisch bedingt unmittelbar an der Durchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege (teilweise beengt), Parkbuchten, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gasversorgung liegt soweit bekannt in der Straße, ein Hausanschluss ist vermutlich nicht vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm wahrnehmbar.

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 der Stadt Linnich besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan.

Im an der Straße liegenden Bereich (bis ca. 40 m Tiefe) liegt das Grundstück planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Geltungsbereich einer Abgrenzungssatzung (siehe Anlage 4). 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.

Der rückwärtige Bereich (ab ca. 40 m Tiefe) ist in der Anlage zur Abgrenzungssatzung als „Sonstige Fläche (kein Innenbereich)“ dargestellt und ist damit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen („Außenbereich im Innenbereich“). Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sowohl das Baurecht als auch das Naturschutzrecht verstehen den Außenbereich als von baulichen Anlagen freizuhaltenes Gebiet. Lediglich privilegierte Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie des Erwerbgbartenbaus bzw. zum Allgemeinwohl dienende Bauten dürfen im Außenbereich errichtet werden. Der Außenbereich ist somit grundsätzlich von einer Bebauung frei zu halten.

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:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem Dorfgebiet (MD) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

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 begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Von der Stadt Linnich und vom Kreis Düren wurden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Darin enthalten ist nur die nachträgliche Genehmigung eines kleinen eingeschossigen Anbaus aus dem Jahr 2020 (Bauschein Nr. 63-03325-19-14 vom 06.02.2020). Für den Altbestand liegen keine weiteren Unterlagen vor. Gemäß Darstellung in der Flurkarte sind auch nicht alle Gebäude bisher katastermäßig erfasst. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

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 und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität gegeben ist.³ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des bekannt gewordenen Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf sind in freier Würdigung in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt.⁴

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, 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

³ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für ggf. vorhandene Abweichungen damit nicht gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. 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 liegt grundsätzlich 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.

ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁵

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Linnich ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB als beitragsfrei einzustufen. Für die Erneuerung der Kanalhausanschlüsse sind Kosten in Höhe von ca. 4.400,- € entstanden. Nach Auskunft der Stadt Linnich wird die Abrechnung der Kosten noch geprüft, ist also noch nicht terminiert und auch nicht vor Ablauf eines Jahres zu erwarten.

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB als beitragsfrei einzustufen. Es wurden jedoch Maßnahmen durchgeführt, die eine entsprechende Abgabepflicht nach KAG in absehbarer aber unbestimmter Zeit erwarten lassen.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Weiter ist derzeit nicht bekannt, ob eine Abgabe nach KAG vorher fällig wird, dann als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und die Gemeinde ihre Forderung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens anmeldet (und diese dann mit dem Zuschlag erlischt) oder der fällige Betrag noch vor dem Versteigerungstermin bezahlt wird. **Der Umstand der möglichen Abgabepflicht wird daher nicht weiter berücksichtigt.** Somit muss es dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diesen Umstand ggf. nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

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. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 9/23). Eingetragen am 02.05.2023.

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

⁵ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

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 maßgebliche 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 Objektunterlagen 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. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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 Wohnhaus

Die Immobilie konnte nur sehr eingeschränkt von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Informationslage ist somit vage und unvollständig. Die folgenden Angaben basieren weitgehend auf Annahmen zu objektüblichen Ausführungen bzw. vermuteten Ausstattungen und stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900, Umbau und Erweiterung möglicherweise nach 1950, kleiner Anbau EG um 2020

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau wird angenommen
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	massiv, soweit erkennbar Feldbrandziegelstein
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr nicht bekannt, vermutlich 1990er Jahre), Dachflächenfenster, Fensterbänke außen vermutlich aus Zementmörtel und keramisch
Rollläden:	teilweise aus Kunststoff vorhanden

Hauseingang: Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtauschnitt
Besondere Bauteile: Eingangsstufen

Außenansicht

Fassaden und Giebel: Feldbrandziegelstein und Ziegelstein
Zustand: mäßig

Treppen

Eingangsstufen: drei Stufen aus Beton mit Natursteinbelag, kurzer Handlauf aus Metall an der Hauswand
Geschosstreppen: nicht bekannt, vermutlich einfache alte Holztreppe
Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dächer

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen: Wohnhaus mit Satteldach, kleiner Anbau mit Pultdach
Dacheindeckungen: harte Bedachungen, soweit ersichtlich Wohnhaus mit älteren Dachsteinen, kleiner Anbau gemäß Baubeschreibung mit Blechziegeleindeckung
Wärmedämmung: nicht bekannt
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer: nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, der Zustand ist nicht näher beurteilbar, Schadensfreiheit muss ungeprüft unterstellt werden, Überprüfung wird empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht bekannt, möglicherweise Ölzentralheizung
Brennstofflagerung: nicht bekannt
Beheizung der Räume: nicht bekannt
Warmwasserversorgung: nicht bekannt
Kamin: vermutlich aus Ziegelstein gemauert
Elektroinstallation: nicht bekannt, vermutlich teilerneuerte Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁶ nicht bekannt, vermutlich teilerneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik: 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 wird ungeprüft unterstellt, eine Überprüfung dringend empfohlen.

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Gemäß äußerem Anschein wurden die Fenster in den 1990er Jahren erneuert. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen (z.B. Heizung, Innenausbau, Leitungen, Sanitär etc.) wurde nichts bekannt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: vermutlich individuell, für das Baujahr zeittypisch und nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung: vermutlich durchschnittlich

⁶ Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁷

Der Bau- und Unterhaltungszustand außen ist soweit augenscheinlich erkennbar weitgehend mäßig. Ein deutlicher Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf sind zu vermuten. Bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel sind zu erwarten, z.B. stellenweise an der Dacheindeckung, am Ortgang und an den Regenrinnen. Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Weiter wird unterstellt, dass keine insbesondere substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sogar 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. in nicht besichtigten Bereichen sind daher 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 vor vermögenswirksamer Disposition dringend empfohlen.

energetische Beurteilung:⁸

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich weitgehend als objekttypisch mäßig zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung der Ausstattung und der Raumaufteilung ist daher ebenfalls nicht möglich. Somit wird hier ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine teilmodernisierte Ausstattung im EG und OG in weitgehend durchschnittlichem bis mäßigem Zustand handelt. Von einem Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen (alle Annahmen unter Vorbehalt). Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

⁷ ohne rechtliche Würdigung

⁸ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreicher Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich soweit erkennbar keine Garage. Neben dem Wohnhaus sowie im Innenhof besteht die Möglichkeit, Pkw abzustellen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr mäßigen Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Metallzaun mit Toren erkennbar.
- Die erkennbaren befestigten Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Im hinteren Bereich sind vermutlich Freiflächen mit Hundboxen sowie Pflanzungen und Einfriedungen vorhanden, vermutlich auch im dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteil (siehe dazu in Abschnitt 2.3.1). Der Zustand ist vermutlich sehr mäßig, das Risiko zum Rückbau zumindest teilweise vorhanden.

Nebengebäude

- Hinter dem Wohnhaus steht ein Schuppen. Dabei handelt es sich vermutlich um ein in massiver Bauweise errichtetes eingeschossiges Gebäude mit einem mit Wellplatten eingedeckten Pultdach mit Dachentwässerung. Soweit erkennbar, ist der Schuppen zum Hof hin offen, der Zustand vermutlich sehr mäßig.
- Weiter sind einfache Baukörper teilweise in massiver Bauweise und teilweise in Holzbauweise erkennbar. Der Zustand wirkt sehr mäßig. Möglicherweise dienen diese u.a. auch der Hundehaltung, sind vermutlich weitgehend ohne Zeitwert und ggf. rückzubauen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem straßenseitig grenzständigen älteren Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück Ederener Straße 21 in 52441 Linnich-Gereonsweiler zum Wertermittlungsstichtag 05.10.2023 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“) ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also 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. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht (eine oder ggf. zwei Wohneinheiten). Im Bewertungsansatz wird ohne nähere Kenntnis auf die bekannt gewordene bzw. vermutete Ausstattung in einem weitgehend mäßigen Zustand abgestellt (ohne Besichtigung, siehe in der Gebäudebeschreibung).⁹ Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Ein tatsächlicher Kostenaufwand kann diese um ein Vielfaches übersteigen.

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. 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 Werteeinfluss 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 unvermieteten 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.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

⁹ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

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 hier 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.

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 schadensfreien nutzbaren teilmodernisierten Zustand abgestellt. Vorhandene bzw. anzunehmende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie bei 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 aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen¹⁰ in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – bis ca. 40 m Tiefe	Einfamilienhaus mit Hoffläche	750 m ²
B – ab ca. 40 m Tiefe	hinterer Garten (Außenbereich)	346 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.096 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 180,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.¹¹ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	630 m ²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	05.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe, ca.	=	40 m
Grundstücksteifläche	=	750 m ²

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)		=	180,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	05.10.2023	× 1,00
Art der Nutzung	W	MD	
Lage in der Zone	übliche Lage	weitgehend übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m²

¹⁰ Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

¹¹ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 180,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	630	750	× 1,00
Tiefe (m)	35	40	× 1,00
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 180,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 180,00 €/m²
Fläche	× 750 m ²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= <u>135.000,00 €</u>

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (hinterer Garten/Außenbereich)

Der Wertansatz für den Bewertungsteilbereich B (hinterer Garten im Außenbereich) wird mit rund 12,00 €/m² vorgenommen.

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 12,00 €/m²
Fläche	× 346 m ²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	= 4.152,00 € <u>rd. 4.000,00 €</u>

3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche derzeit zu **rund 139.000,- €** (135.000,- € + 4.000,- €).

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 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.

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	Schuppen
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	differenziert 707,00 €/m ² BGF	pauschal
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	336 m ²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	237.552,00 €	
Baupreisindex (BPI) 05.10.2023 (2010 = 100)	177,9 / 100	
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	422.605,00 €	
Regionalfaktor	1,00	
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	422.605,00 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 75 % 0,25	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	105.651,25 €	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	113.151,25 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 7.500,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 120.651,25 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 135.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 255.651,25 €
Sachwertfaktor	× 0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 242.868,69 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 4.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 15.000,00 €
Sachwert	= 231.868,69 €
	rd. 232.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kaum verwertbare Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, konnte die vermutlich wertrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) nur rein fiktiv abgeleitet werden. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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 einfacher ermittelt (2,2 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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 angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies ohne nähere Kenntnis vermutlich allenfalls sehr bedingt begründbar. Für das Wohnhaus wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	7.500,00 €

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen

¹² inklusive Baunebenkosten

Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 0,95 angesetzt (Wertanpassung rund –5 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken) 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

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 objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier erkennbare Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf) 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund	-15.000,00 €

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 Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

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	Wohnhaus und Schuppen	175	900,00	10.800,00

Die Ertragswertermittlung wird modellkonform auf der Grundlage des als marktüblich beurteilten Rohertrags durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	2.922,50 €
jährlicher Reinertrag	=	7.877,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (nur Teilbereich A) 1,5 % von 135.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	2.025,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.852,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,169
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	100.481,57 €
beitragsfreier Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	239.481,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	239.481,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	15.000,00 €
Ertragswert	=	224.481,57 €
	rd.	225.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

vermutlich wertrelevante Flächen

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, kaum Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, mussten die vermutlich wertrelevanten Flächen aus der Brutto-Grundfläche (s.o.) rein überschlägig abgeleitet werden. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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 344,- €	=	344,00 €
Instandhaltungskosten:	175 m ² ausgebaute Fläche à 13,50 €/m ²	=	2.362,50 €
Mietausfallwagnis:	2% von 10.800,- €	=	<u>216,00 €</u>
Summe:		=	2.922,50 €

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 1,5 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken) 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

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 objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-15.000,00 €

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. 232.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 225.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung möglich war und daher in erheblich erhöhtem Umfang Annahmen getroffen werden mussten, wird ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann nur einer freien Würdigung unterliegen und wird im Rahmen der Zwangsversteigerung (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: $232.000,- \text{ €} \times 0,9 = 208.800,00 \text{ €}$. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Ansatz auch deutlich anders vorgenommen werden könnte. Somit muss es letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Es ist hier auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der Verkehrswert das mit einem straßenseitig grenzständigen Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück Ederener Straße 21 in 52441 Linnich-Gereonsweiler

Grundbuch von Gereonsweiler, Blatt 1068, Gemarkung Gereonsweiler, Flur 15, Flst.-Nr. 609
wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 05.10.2023 mit rd.

210.000,00 €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei Besonderheiten vorliegen (u.a. keine Objekt- und Bauunterlagen). Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 07.11.2023

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer 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 beigefügten 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

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, 2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2023)
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2023):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2023):** 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 (2023):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2023) erstellt.

Anlage 6: Fotos (nur Außenaufnahmen)



Bild 1
Außenansicht



Bild 2
Außenansicht



Bild 3
Außenansicht