

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 13/23  
unser Zeichen: agjü13/23K  
Datum: 18.09.2023

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück Denkmalstraße 5 in 52441 Linnich-Ederen. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 22.08.2023 ermittelt mit rund

**122.000,00 €**

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste somit nach Aktenlage und unter der Annahme vorgenommen werden, dass die Immobilie noch bewohnbar sowie ohne Schäden und größeren Investitionsbedarf ist. Der ermittelte 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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
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	5
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	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
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	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Einfamilienhaus	12
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	15
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	16
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	20
4.4.1	Sachwertberechnung	21
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung	24
4.5.1	Ertragswertberechnung	25
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5	Unbelasteter Verkehrswert	27
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen	29
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Schuppen bebautes Grundstück.
Objektadresse:	52441 Linnich, Denkmalstraße 5
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Ederen, Blatt 487, BV lfd. Nr. 9 Gemarkung Ederen, Flur 1 Flst.-Nr.: 446 Größe: 168 m <sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche)
Brandversicherungswert:	Versicherungsschutz nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich Auftrag vom 25.07.2023
---------------	--

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	22.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none"><li>○ Auszug aus dem Grundbuch von Ederen, Blatt 487, letzte Änderung 27.06.2023, Ausdruck vom 27.06.2023</li><li>○ Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz</li><li>○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG</li><li>○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen</li><li>○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Markt-daten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses</li></ul>

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 22.08.2023 wird hingewiesen.

#### 1.1 Vorbemerkung

Beim Ortstermin wurde niemand angetroffen. Somit war weder eine Besichtigung des Grundstücks noch eine Innenbesichtigung der Gebäude möglich. Die Besichtigung erfolgte nur straßenseitig, das Grundstück konnte nicht eingesehen werden.

Die Verfahrensbeteiligten haben keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Es wird eine allenfalls teilmodernisierte Ausstattung in vermutlich allenfalls durchschnittlichem bis mäßigem Zustand angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substanziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen.

Somit ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Der hier ermittelte Verkehrswert ist daher insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Unabhängig von dem abschließend vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände 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 Ederen der Stadt Linnich. Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten älteren Einfamilienhaus und Schuppen bebaut.

Das Wohnhaus wurde vermutlich um/vor 1920 in Massivbauweise errichtet. Es verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss), ist möglicherweise teilweise unterkellert und vermutlich ist das Dachgeschoss ausgebaut. Das Satteldach ist soweit erkennbar mit Dachsteinen eingedeckt. Die Fassaden bestehen aus Feldbrandziegelstein. Die isolierverglasten Kunststoffenster verfügen straßenseitig im Erdgeschoss über Rollläden. Über die Art der Beheizung und Warmwasserversorgung wurde nichts bekannt.

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**

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.<sup>1</sup> 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 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 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 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. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben und Annahmen (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

---

<sup>1</sup> 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.

zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben ermittelten Verkehrswertes.<sup>2</sup> 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 Ursachenforschungen 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. lastenfreie Wertermittlung), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §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 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 22.08.2023 durchgeführt. Dabei konnten das 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 nicht vor, ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden.

---

<sup>2</sup> 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

Der Eigentümer war nicht anwesend und konnte nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

### **1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Mieter bzw. Mietbesonderheiten wurden nicht bekannt. Die Immobilie wirkt unbewohnt. Somit 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 diesseitigem Kenntnisstand ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

### **1.7 Hinweise und Besonderheiten**

#### *Bauunterlagen*

Weder bei der Stadt Linnich noch beim Kreis Düren konnte unter den bekannten Objektdaten eine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren bzw. Hinweise u.a. auf den Zuschnitt, die genehmigten Nutzungen oder Grund- und Wohn-/Nutzflächen geben.

#### *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 Investitionsbedarf nach sich ziehen können, ohne dass dieser derzeit 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.	13.500 Einwohner
	Stadtteil Ederen	ca.	950 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	zur Kreisstadt Düren	ca.	25 km
	nach Linnich	ca.	5 km
	nach Jülich	ca.	11 km
	nach Geilenkirchen	ca.	11 km
	nach Erkelenz	ca.	18 km
	nach Aachen	ca.	25 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	60 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Düsseldorf	ca.	65 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Jackerath Anschluss Jülich-West in	ca.	7 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 oder B 57 in	ca.	2-3 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 200 m
	zu einem Bahnhof (Rurtalbahn)	ca. 6 km
Verkehrslage:	tendenziell mäßiger (ÖPNV)	
Wohn- und Geschäftslage:	tendenziell mäßigere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet	
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Auto-Gebrauchtwagenhandel gegenüber	

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind in Ederen nur in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden. Ein Kindergarten befindet sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung sowie Krankenhäuser sind in Linnich und Jülich vorhanden.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	mittlere Breite ca. 10 m, Tiefe ca. 17 m
Grundstücksform:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ost-West orientiert

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch Wohnhaus und Schuppen
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich 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 0) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Nachrichtlich: Es ist nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Denkmalstraße) als Durchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frishwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon 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 (M)

#### Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Linnich 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](http://www.elwasweb.nrw.de) (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das zu bewertende Grundstück 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 beengt 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 der Stadt Linnich enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken sind auch keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht kein Eintrag in die Denkmalliste. Umgebungsdenkmalschutz ist für das Objekt nicht relevant.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Linnich und des Kreises Düren konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren.

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.<sup>3</sup> Nach üblicher Verkehrsschauung 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.<sup>4</sup>

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 ggf. entsprechend anzupassen.

---

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

<sup>4</sup> 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.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>5</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 3: Nießbrauch für XXXX XXXX XXXX geb. XXXX, geboren am XXXX - löschbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 22.02.2007 (UR.Nr. 273 P/2007, Notar Dr. XXXX XXXX, Jülich). Eingetragen am 24.08.2007.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 13/23). Eingetragen am 27.06.2023.

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.

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

### 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 Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Weder der Eigentümer noch der Bauherr konnten befragt werden. 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 ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Einfamilienhaus

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

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	möglicherweise teilunterkellert, Dachgeschoss vermutlich ausgebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, Erd- und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1920

#### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	vermutlich massiv
Außenwände:	massiv, Feldbrandziegelstein
Innenwände:	vermutlich massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr vermutlich um 2000/2010), Fensterbänke außen Faserzement und Feldbrandziegelstein
Rollläden:	straßenseitig im EG aus Kunststoff als Vorsatzrollläden

Hauseingang: zum Hof eine Eingangstür aus Holz, Eingang zum Wohnhaus  
nicht erkennbar  
Besondere Bauteile: keine erkennbar

#### *Außenansicht*

Fassaden und Giebel: Feldbrandziegelstein  
Zustand: mäßiger

#### *Treppen*

Geschosstreppe: nicht bekannt, vermutlich ältere Holztreppe  
Kellerinnentreppe: nicht bekannt  
Treppe zum Dachraum: nicht bekannt  
Zustand der Treppen: nicht bekannt

#### *Dach*

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben  
Dachform: Satteldach  
Dacheindeckung: harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine  
Wärmedämmung: nicht bekannt  
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  
Zustand des Dachs: nur sehr eingeschränkt vom öffentlichen Verkehrsraum aus  
besichtigt, der Zustand ist nicht näher beurteilbar, Funktions-  
fähigkeit und Schadensfreiheit muss ungeprüft unterstellt wer-  
den

#### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Heizung: nicht bekannt, Zentralheizung wird angenommen  
Brennstofflagerung: nicht bekannt  
Beheizung der Räume: nicht bekannt  
Warmwasserversorgung: nicht bekannt, zentrale Versorgung über die Heizung wird an-  
genommen  
Kamin: soweit ersichtlich aus Ziegelstein gemauert, Kaminkopf ver-  
schiefert, vermutlich zwei Züge  
Elektroinstallation: nicht bekannt, teilerneuerte Ausführungen werden angenom-  
men  
Wasser- und  
Abwasserinstallationen:<sup>6</sup> nicht bekannt, teilerneuerte Ausführungen werden angenom-  
men  
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 und deren Funktionsfähigkeit insges-  
amt unbekannt ist (gesondert zu prüfen).

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Soweit augenscheinlich erkennbar, wurden in den letzten 20 Jahren die Fenster (straßenseitig  
im EG mit Vorsatzrollläden) erneuert. Ob weitere Maßnahmen an Dach und Fach sowie wel-  
che Maßnahmen innen ergriffen wurden bzw. erforderlich sein könnten, wurde nicht bekannt.

#### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: nicht bekannt, vermutlich individuell, möglicherweise kleinräu-  
mig mit teilweise niedrigen Raumhöhen  
Barrierefreiheit: vermutlich nicht barrierefrei  
Belichtung / Besonnung: vermutlich eher mäßig

<sup>6</sup> Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Besonderheiten,  
Beschädigungen, Mängel:<sup>7</sup>

Der Bau- und Unterhaltungszustand außen ist soweit augenscheinlich erkennbar teilweise eher mäßiger. Unterhaltungstau und Investitionsbedarf sind zu erwarten. Bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel sind augenscheinlich an den Fassaden erkennbar. Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. auch asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine weiteren und 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 bzw. beim Fenstereinbau 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 empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>8</sup>

Ob ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) vorliegt, wurde nicht bekannt. 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 als weitgehend 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 um eine allenfalls teilmodernisierte Ausstattung in weitgehend durchschnittlichem bis mäßigem und bewohnbarem Zustand handelt. Von einem Unterhaltungstau wird ausgegangen und Investitionsbedarf ist anzunehmen (Annahmen unter Vorbehalt).

Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche wurde nicht bekannt und daher ohne Kenntnis des Genehmigungsstands rein überschlägig aus den auch nur näherungsweise bestimmaren Grundflächen mit um rund 100 m<sup>2</sup> angenommen. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

---

<sup>7</sup> ohne rechtliche Würdigung

<sup>8</sup> 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**

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich keine Garage. Neben dem Wohnhaus besteht ggf. die Möglichkeit, einen Pkw abzustellen.

#### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich soweit straßenseitig erkennbar in einem noch weitgehend durchschnittlichen bis teilweise mäßigen Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Mauern mit einer Holztür vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- An der westlichen Grundstücksgrenze steht ein alter in massiver Bauweise errichteter Schuppen mit Pultdach und alter Ziegeleindeckung. Der Zustand ist vermutlich sehr mäßig, Bauschäden sind anzunehmen (insgesamt maximal wertneutral).
- Hinter dem Wohnhaus wird ein Innenhof mit einfacher Überdachung vermutet. Der Zustand ist nicht bekannt.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück Denkmalstraße 5 in 52441 Linnich-Ederen zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 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 muss ungeprüft angenommen werden, dass es sich um eine noch marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten handelt. Nach diesseitiger Auffassung ist eher mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der mit den vorhandenen Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich vermutlich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird ohne nähere Kenntnis auf die bekannt gewordene bzw. vermutete Ausstattung in einem weitgehend durchschnittlichen bis mäßigen Zustand abgestellt (ohne Besichtigung, siehe in der Gebäudebeschreibung). Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden bzw. Bewirtschaftung der Immobilie eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch verschlechtern.

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 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 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 jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

## 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 ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene bzw. anzunehmende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) und 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.

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 180,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023.<sup>9</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksfläche	=	800 m <sup>2</sup>

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	22.08.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe, ca.	=	17 m
Grundstücksfläche	=	168 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>				
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	22.08.2023	×	1,10
Art der Nutzung	MI	MD	×	1,00
Lage in der Zone	übliche Lage	mäßigere Lage	×	0,90
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>			=	<b>178,20 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>9</sup> Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	178,20 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	800	168	×	1,15
Tiefe (m)	40	17	×	1,00
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>204,93 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>				
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			=	<b>204,93 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	168 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	34.428,24 €
			<b>rd.</b>	<b><u>34.400,00 €</u></b>

Für das laufende Jahr wird von weiterhin gestiegenen Bodenpreisen ausgegangen. Die Anpassung in Höhe von +10 % erfolgt dann objektspezifisch in freier Würdigung. Gleiches gilt für die tendenziell mäßigere Wohnlage (-10 %) und eine Anpassung für die Grundstücksgröße (+15%).

#### **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

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Wohnhaus
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	773,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), näherungsweise rund	185 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	143.005,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 22.08.2023 (2010 = 100)</b>	177,9 / 100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	254.405,89 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
<b>Zeitwert</b> • Gebäude	79.501,84 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	79.501,84 €

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (Summe)</b>	<b>79.501,84 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert (Summe)</b>	<b>= 83.501,84 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 34.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 117.901,84 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,15</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 135.587,12 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 135.587,12 €</b>
	<b>rd. 136.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, keine Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, musste die vermutlich wertrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) rein überschlägig aus der Flurkarte abgeleitet werden. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).<sup>10</sup> Der Gebäudestandard wurde ohne nähere Kenntnis der wertrelevanten Eigenschaften in der Systematik der NHK 2010 in freier Würdigung mit weitgehend einfach bis teilweise mittel angesetzt (2,2 von 5 Punkten, schadensfreier Zustand fiktiv unterstellt).

### 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 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 bedingt begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer zusätzlich verlängern, sondern nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken können. Für das Wohnhaus wird daher in freier Würdigung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren angenommen.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem vermuteten Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	4.000,00 €

<sup>10</sup> inklusive Baunebenkosten

### **Sachwertfaktor**

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung in freier Würdigung modellkonform mit rund 1,15 angesetzt (Wertanpassung rund +15 %). Weitere Anpassungen werden ggf. im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren. Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt.

### **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 unter der Annahme ermittelt, dass an dieser Stelle keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind (Ansatz daher 0,- €).

## 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 <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt	100	600,00	7.200,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>7.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>1.838,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.362,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,5 % von <b>34.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>516,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.846,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = <b>1,5 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>25</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,720</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>100.409,12 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>34.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>134.809,12 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>134.809,12 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>134.809,12 €</b>
	rd.	<b>135.000,00 €</b>

#### 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### vermutlich wertrelevante Fläche

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, keine Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, musste die vermutlich wertrelevante Fläche 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 (soweit bekannt) 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:	100 m <sup>2</sup> ausgebaute Fläche à 13,50 €/m <sup>2</sup>	=	1.350,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 7.200,- €	=	<u>144,00 €</u>
Summe:		=	1.838,00 €
		rd.	25,5%

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung mit rund 1,5 % angesetzt. Die aktuelle Marktlage wird 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.

## 5 Unbelasteter Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 136.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 135.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht 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. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen.

In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung möglich war und darüber hinaus in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden mussten, wird ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann nur einer freien Würdigung unterliegen und wird daher (verfahrensbedingt eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt:  $136.000,- \text{ €} \times 0,9 = 122.400,00 \text{ €}$ , rund 122.000,- €. 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. Der Verkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

**Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Schuppen bebaute Grundstück Denkmalstraße 5 in 52441 Linnich-Ederen**

Grundbuch von Ederen, Blatt 487, Gemarkung Ederen, Flur 1, Flst.-Nr. 446

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 mit rd.**

**122.000,00 €**

**in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro**

**ermittelt.**

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste somit nach Aktenlage und unter der Annahme vorgenommen werden, dass die Immobilie noch bewohnbar sowie ohne Schäden und größeren Investitionsbedarf ist. Der ermittelte 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, 18.09.2023

\_\_\_\_\_  
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.