

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

Amtsgericht Jülich  
-007- Zwangsversteigerungen  
Wilhelmstraße 15  
52428 Jülich

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

Az. des Gerichts: 007 K 24/24  
unser Zeichen: agjü24/24K  
Datum: 26.02.2025

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die mit einem mehrseitig grenzständigen und hinterliegenden Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage bebauten Grundstücke Breitestraße 15 in 52382 Niederzier als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 14.01.2025 ermittelt mit rund

**194.000,00 €**

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind 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.

*Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein rechnerisch fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rd.
397	75 %	145.000,00 €
555	25 %	49.000,00 €
Summen	100 %	194.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.7 wird hingewiesen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.7	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	11
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht, bauordnungsbehördliches Verfahren	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	14
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage	15
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	18
3.3	Gesamtbeurteilung	18
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	19
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Sachwertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung	29
4.5.1	Ertragswertberechnung	30
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
5	Gesamtverkehrswert	32
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um zwei mit einem mehrseitig grenzständigen und hinterliegenden Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage bebaute Grundstücke als wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 52382 Niederzier, Breitestraße 15

Grundbuch- und  
Katasterangaben:

Grundbuch von Niederzier, Blatt 2234,  
Gemarkung Niederzier, Flur 12

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 397 Größe: 145 m<sup>2</sup>

BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 555 Größe: 358 m<sup>2</sup>

Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit: 503 m<sup>2</sup>

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich  
Auftrag vom 08.11.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der  
Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Ver-  
wendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und  
Wertermittlungsstichtag: 14.01.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 14.01.2025 (nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus)

Teilnehmer am Ortstermin: siehe das Schreiben an das Amtsgericht Jülich vom  
17.01.2025

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Niederzier, Blatt 2234,  
letzte Änderung 17.10.2024, amtlicher Ausdruck vom  
17.10.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bau-  
ordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten,  
Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der  
RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten In-  
ternetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Markt-  
daten 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 12.12.2024, 17.01.2025 und 03.02.2025 wird hingewiesen.

## 1.1 Vorbemerkung

Beim rechtzeitig angekündigten Termin zur Ortsbesichtigung am 14.01.2025 wurde von den Verfahrensbeteiligten niemand angetroffen. Auf Klingeln wurde nicht geantwortet. Eine Besichtigung konnte daher nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus vorgenommen werden (keine Innenbesichtigung).

Die Eigentümerin hat auf die Möglichkeit zur Wahrnehmung eines weiteren Ortstermins nicht reagiert. Die Verfahrensbeteiligten haben auch keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Vorhaben mit den Baurecht konnte nicht geprüft werden. Es wird eine eher mäßige Ausstattung des Wohngebäudes in vermutlich mäßigem Zustand angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substantziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen, wobei allerdings auf das bauordnungsrechtliche Verfahren und die damit verbundenen Gründe hinzuweisen ist (s.u.). Weiter ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Hohe Unsicherheiten und Risiken sind vorhanden, eine Überprüfung dringend zu empfehlen. Die in diesem Gutachten ermittelten Werte sind daher auch insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Verfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die allgemeinen Umstände letztendlich den Bietenden überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei mit einem älteren Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage bebaute Grundstücke in zentraler Ortslage von 52382 Niederzier, Breitestraße 15, als wirtschaftliche Einheit. Das mehrseitig grenzständige Einfamilienhaus liegt von der Straße aus gesehen zurück in zweiter Reihe. Das Wohnhaus überbaut die eigene Grundstücksgrenze der beiden Flurstücke.

Das Baujahr des ursprünglichen Wirtschaftsgebäudes ist nicht bekannt. Nach Bauaktenlage wurde es um 1951 zu Wohnzwecken umgebaut. Vermutlich wurden später Erweiterungen und Umbauten u.a. mit baulich integrierter Garage und eingeschossigem Anbau vorgenommen (nicht aktenkundig). Das Wohnhaus ist vermutlich nicht unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und ein vermutlich zugängliches Dachgeschoss (Ausbau nicht bekannt). Das Satteldach ist mit Dachziegeln eingedeckt. Die Fassaden sind teilweise verklindert, teilweise mit Vorhangfassade aus Fassadenplatten verkleidet (teilweise schadhaft und möglicherweise asbesthaltig). Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Über die Art der Beheizung und Warmwasserversorgung können keine Angaben gemacht werden. Gleiches gilt für die zu Wohnzwecken genutzte Fläche (grob geschätzt ca. 190 m<sup>2</sup> in EG und OG), den Wärmeschutz und sonstige Eigenschaften. Von einem insgesamt mäßigen Zustand mit erheblichem Unterhaltungstau und baulichen Besonderheiten wird ohne nähere Kenntnis ausgegangen. Nach Auskunft des Kreises Düren ist ein bauordnungsbehördliches Verfahren anhängig.

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

## 1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.<sup>1</sup> Während

<sup>1</sup> Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise

der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig 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. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Annahmen u.a. zur Ausstattung, zum Zustand, Flächen und Besonderheiten (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.<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 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.“

---

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.

<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

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

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

#### **1.4 Ortsbesichtigung, Fotos**

Eine Besichtigung hat nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus stattgefunden. Dem Gutachten können daher auch nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

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

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerin eigengenutzt und ist bewohnt. Mieter und Mietbesonderheiten wurden nicht bekannt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

#### **1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Soweit bekannt ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

#### **1.7 Hinweise und Besonderheiten**

*wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte, Eigengrenzüberbau*

Die Bewertungsgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Aus der Flurkarte heraus wird erkennbar, dass ein Eigengrenzüberbau von Flst. Nr. 397 auf Flst. Nr. 555 durch das Wohnhaus vorliegt. Aufgrund der Bewertung als wirtschaftliche Einheit bleibt dieser unberücksichtigt. Sofern die Bewertungsgrundstücke in der Hand eines Eigentümers verbleiben, ergeben sich daraus nach diesseitiger Auffassung keine weiteren Vor- oder Nachteile. Methodisch wird zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.<sup>3</sup> Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend rein fiktiv eine rechnerische Aufteilung des

<sup>3</sup> Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke sind die Sachverhalte anders zu beurteilen.

Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.<sup>4</sup>

#### *Bergschadensrisiko*

Nach Auskunft der RWE Power AG kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tektonische Störung „Sprung im Dorfe“ das zu bewertende Anwesen im hinteren Bereich kreuzt (näheres siehe in Abschnitt 2.2.3).

#### *Baubehördliches Verfahren*

Nach Auskunft des Kreises Düren ist ein bauordnungsbehördliches Verfahren anhängig, das im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt wird (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.3).

#### *Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

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

---

<sup>4</sup> Auf die Gesamtsystematik der §§ 912 ff. BGB kann dabei nur hingewiesen werden.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Niederzier	ca.	15.100 Einwohner
	Ortskern Niederzier	ca.	3.800 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	zur Kreisstadt Düren	ca.	10 km
	nach Jülich	ca.	9 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	65 km
	nach Köln	ca.	50 km
	nach Aachen	ca.	40 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn oder Düsseldorf	ca.	60 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in	ca.	7 km
	A 44 von Aachen nach Jackerath Anschluss Jülich-West in	ca.	14 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	3,5 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	unmittelbar
	zu einem Bahnhof (Rurtalbahn, Haltepunkt Krauthausen)	ca. 3,5 km
Verkehrslage:	durchschnittlich	
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage eher bedingt geeignet	
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche und teilweise gemischte Nutzungen (Bäckerei), Parkplatz, Kindergarten, Fließgewässer (Elle- bach), Tagebaue Hambach	

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Niederzier vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Düren und Jülich.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite von ca. 2,7 m (Zufahrt) bis ca. 9,7 m, Tiefe bis ca. 62 m, übertief
Grundstücksform:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe bzw. hinterliegend, Ausrichtung von Nordost nach Südwest

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	<p>Die Bewertungsgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Aus der Flurkarte ist ein Eigengrenzüberbau von Flst. Nr. 397 auf Flst. Nr. 555 erkennbar. Auftragsgemäß wird der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt, so dass der Umstand des Eigengrenzüberbaus nicht weiter berücksichtigt wird.</p> <p>Sofern die Bewertungsgrundstücke in der Hand eines Eigentümers verbleiben und der Gebäudebestand nicht verändert wird, ergeben sich nach diesseitiger Auffassung derzeit keine weiteren Vor- oder Nachteile. Rein nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass heute formal eine Vereinigungsbaulast erforderlich wäre. Eine Überprüfung und ggf. Klärung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden ist spätestens bei Veränderungen des Bestands bzw. der Nutzungen und/oder Einzelveräußerung der Grundstücke vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen.</p>
Grundstückseinfriedung:	teilweise zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

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

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit Schreiben vom 25.11.2025 folgendes mit (siehe hierzu auch Anlage 4):

„... Das Anwesen ist bei uns nicht aktenkundig. Es wurden uns in der Vergangenheit keine Schäden gemeldet, die auf eine mögliche Verursachung durch den Braunkohlenbergbau hin überprüft werden konnten.

Es kann nach unserer Einschätzung nicht ausgeschlossen werden, dass die tektonische Störung „Sprung im Dorfe“ das von Ihnen zu bewertende Anwesen kreuzt. Die Störung ist uns als hydrologisch wirksam und bewegungsaktiv bekannt. Aktuell vermuten wir ihren Verlauf im rückwärtigen Bereich des von Ihnen zu bewertenden Anwesens. Mangels geeigneter Höhenmesspunkte und ohne Kenntnis über das etwaige Schadensbild vor Ort können wir über die Lage und das Bewegungsverhalten jedoch keine genaueren Angaben machen.

Sofern uns durch den Eigentümer des Anwesens zukünftig Schäden gemeldet werden und deren Prüfung eine Verursachung durch den Braunkohlenbergbau ergibt, ist die RWE Power AG nach §115 ff. BBergG ersatzpflichtig. Ein Bergschadensverzicht wurde für das Anwesen weder im Grundbuch noch privatschriftlich vereinbart.“

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, wobei gemäß o.g. Auskunft nicht von einer dauerhaften Beeinflussung des Wohnhauses ausgegangen wird. Eine gesonderte Prüfung ist zu empfehlen.

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. Auf die Nähe zum Ellebach wird hingewiesen.

Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

## 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:

Das Flurstück Nr. 397 grenzt einseitig vorn unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Breitestraße) als Durchgangstraße. Das Flurstück Nr. 555 ist hinterliegend ohne Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum.

Verkehrsbelastung:

durchschnittlich

Straßenausbau:

Breitestraße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen oder Parkbuchten, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

Soweit bekannt sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale und die Nähe zu den Tagebauen Inden und Hambach wird hingewiesen (Staub- und Geräuschentwicklung möglich).

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 Gemeinde Niederzier besteht für die Lage der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen 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:

Die Bewertungsgrundstücke sind 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 noch weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) 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 der Bewertungsgrundstücke. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Gemeinde Niederzier besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht, bauordnungsbehördliches Verfahren

Der Kreis Düren und die Gemeinde Niederzier haben Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Danach ist nur eine Baugenehmigung zum Ausbau eines Wirtschaftsgebäudes zur Wohnung aus dem Jahr 1951 vorhanden (Bauschein Nr. 64/1951 vom 14.02.1951). Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 27.11.1951 ausgestellt, damals mit der Beanstandung, dass noch die Bodentreppe fehlt.

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 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 begründbar ist.<sup>5</sup> Die Darstellung in der Flurkarte und im Luftbild weicht allerdings deutlich von den Bauzeichnungen der Baugenehmigung aus 1951 ab. Danach sind die Umringmaße aktuell größer als damals genehmigt. Weiter ist eine Garage baulich integriert. Im Dachgeschoss wurden Dachflächenfenster eingebaut, ob ein Ausbau erfolgte wurde nicht bekannt. Auf dem Luftbild sind ein Pool und weitere grenzständige Nebengebäude unbekannter Nutzung erkennbar.

Nach Auskunft des Kreises Düren ist zudem ein bauordnungsbehördliches Verfahren anhängig: „Inhaltlich geht es um die Gefahr von herabstürzenden Dachziegeln aufgrund des nicht mehr ordnungsgemäßen Halts auf der Dachlattung. Ferner geht es um metallene Abschlussprofile am Ortgang sowie am Dachfirst, die sich abgelöst haben und teilweise bereits herabgestürzt sind. Zuletzt lösen sich an einer Giebelwand Eternitplatten von der Fassade ab. Die Eigentümerin wurde jeweils aufgefordert, die v.g. Bauteile entweder wieder ordnungsgemäß zu befestigen oder jeweils zu entfernen.“

Nach telefonischer Auskunft hat die Eigentümerin bisher nicht auf Fristsetzungen reagiert. Somit ist derzeit davon auszugehen, dass seitens der Bauaufsichtsbehörde Ersatzvornahmen getätigt werden. Diese sollen bis Sommer 2025 abgeschlossen sein. Kostenträgerin ist die Eigentümerin. Somit wird unter allen Vorbehalten unterstellt, dass das bauordnungsbehördliche Verfahren bis zum Zeitpunkt des Zuschlags abgeschlossen ist. Das bauordnungsbehördliche Verfahren wird somit im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt (öffentlich-rechtlich).

Darüber hinaus wurde bekannt, dass gegenüber angrenzenden Nachbarn von der Bauaufsichtsbehörde bis zur Schadensbehebung Nutzungsuntersagungen im Bereich deren Grundstücke ausgesprochen wurden (im Garten). Auf mögliche privatrechtliche Auswirkungen kann nur hingewiesen werden (ebenfalls unberücksichtigt).

Insofern müssen insgesamt deutliche Vorbehalte formuliert werden. U.a. werden Rechtsfragen zur nachträglichen Genehmigungsfähigkeit berührt, die im Rahmen einer Wertermittlung nicht beantwortet werden können. Somit wird der Verkehrswert nach üblicher Verkehrsanschauung zwar noch auf der Grundlage des vermuteten realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. erforderlicher Regelungsbedarf können dann nur in freier Würdigung berücksichtigt werden.<sup>6</sup>

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

<sup>5</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>6</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt 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>7</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Niederzier sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen 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 besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 24/24). Eingetragen am 17.10.2024.

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>7</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 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 unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und die derzeitigen Eigentümer konnten nicht befragt werden. Die erkennbaren bzw. vermuteten vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt (insgesamt unter Vorbehalt).

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

#### 3.1 Einfamilienhaus mit baulich integrierter Garage

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum bzw. der Zuwegung aus möglich. Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die folgenden Angaben basieren daher weitgehend auf Annahmen und stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	grenzständig, vorne angebaut
Geschosszahl:	Wohnhaus zweigeschossig, vorn mit kleinem eingeschossigen Anbau
Geschosse:	vermutlich nicht unterkellert, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	Dachgeschoss möglicherweise (teil)ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, möglicherweise um/vor 1935 als Wirtschaftsgebäude, um 1951 teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut, vermutlich später erweitert und umgebaut, u.a. mit baulich integrierter Garage und kleinem eingeschossigen Anbau vorne

#### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	nicht bekannt, vermutlich Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	massiv, soweit bekannt aus Feldbrandziegelstein
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Fenster:	vorne Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster vorne und hinten, Fensterbänke außen aus Naturstein
Rollläden:	aus Kunststoff vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Besondere Bauteile:	möglicherweise vorgesetzter Balkon
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	Wohnhaus straßenseitig verklindert (Klinkerriemchen), sonst Vorhangfassade mit Fassadenplatten (möglicherweise asbesthaltig), teilweise schadhaft bzw. fehlend kleiner Anbau vorn mit Bitumenpappe verkleidet
Zustand:	mäßig und teilweise schadhaft, Handlungsbedarf
<i>Treppen</i>	
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Zustand der Treppen:	nicht bekannt
<i>Dächer</i>	
Dachkonstruktionen:	Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen:	Wohnhaus mit Satteldach, kleiner Anbau vorne mit Flachdach
Dacheindeckung:	Wohnhaus mit harter Bedachung, soweit ersichtlich ältere Dachziegel, Anbau vorne bituminös
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	der Zustand der Dächer ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit können jedoch nicht mehr unterstellt werden, von Handlungsbedarf ist auszugehen
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich zentrale Beheizung
Brennstofflagerung:	vermutlich keine, gemäß Online-Auskunft des örtlichen Versorgers mit Gashausanschluss
Beheizung der Räume:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamine:	zwei gemauerte Kamine ersichtlich, möglicherweise einer davon verrohrt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich übliche Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>8</sup>	nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche und teilerneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik:	vermutlich Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

<sup>8</sup> Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

### *Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Über wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen wurde nichts bekannt.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: nicht bekannt  
Barrierefreiheit: vermutlich nicht gegeben  
Belichtung / Besonnung: nicht bekannt, vermutlich durchschnittlich  
Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Besonderheiten,  
Beschädigungen, Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nur sehr bedingt einschätzbar und nach Aktenlage als weitgehend mäßig zu vermuten. Von einem deutlichen Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen. Mängel bzw. Schäden sind an den Vorhangfassaden und am Dachanschluss erkennbar. Darüber hinaus wird unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass keine substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die einer Folgenutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Weiter sind nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich außen erkennbar waren. Verdeckte Schäden bzw. Mängel sowie Besonderheiten innen 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 erhebliche Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

energetische Beurteilung:<sup>9</sup>

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 als eher mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

### **Innenausstattung des Wohnhauses**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung von Zustand, Ausstattung und Raumaufteilung ist somit ebenfalls nicht möglich. Eine eher mäßigere Ausstattung des Wohngebäudes in vermutlich allenfalls mäßigem Zustand wird angenommen. Von einem erheblichen Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen (Annahmen unter Vorbehalt).

Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche wurde nicht bekannt und daher ohne Kenntnis des Genehmigungsstands unter Vorbehalt rein überschlägig mit ca. 190 m<sup>2</sup> aus den vermutlich wertrelevanten Grundflächen im EG und OG abgeleitet. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

<sup>9</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann allerdings nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung z.B. durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich.

### 3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

#### *Garagen / Stellplätze*

Im Wohnhaus rechts von der Eingangstür befindet sich eine baulich integrierte Garage mit manuellem Stahlschwinger. Ob diese auch noch als solche genutzt wird, ist nicht bekannt. Der Zustand wird als mäßig angenommen.

Ein dauerhaft nutzbarer zusätzlicher Pkw-Abstellplatz ist nicht vorhanden. Die Zufahrt kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden.

#### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich vermutlich in einem mäßigen Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Hecken und Pflanzungen erkennbar.
- Die befestigte Zufahrt vom öffentlichen Verkehrsraum besteht aus Betonverbundpflaster.
- Der Bereich hinter dem Wohnhaus ist nicht einsehbar. Die Gestaltung kann nur aus dem Luftbild abgeleitet werden. Danach sind vermutlich eine überdachte Terrasse, ggf. ein Swimmingpool, Rasen und Pflanzungen vorhanden. Weiter befindet sich im Garten möglicherweise noch ein einfaches altes Nebengebäude unbekannter Nutzung (vermutlich Schuppen oder Unterstand). Der Garten ist nach Südwesten orientiert.

### 3.3 Gesamtbeurteilung

Das zurückliegende Wohnhaus ist von der Breitestraße über eine private Verkehrs- und Erschließungsfläche zugänglich. Die Immobilie befindet sich in einem mäßigeren Zustand. Der Unterhaltungstau ist vermutlich erheblich. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind substantielle Maßnahmen zu erwarten, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen erheblich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung die mit einem mehrseitig grenzständigen und hinterliegenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Breitestraße 15 in 52382 Niederzier als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungstichtag 14.01.2025 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte (nur) zu angemessen reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und der mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf eine vermutete einfachere bis mittlere Ausstattung in mäßigem Zustand abgestellt.<sup>10</sup> Aufgrund der bekannt gewordenen baulichen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Der tatsächliche Aufwand 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. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht überprüft

<sup>10</sup> Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

werden konnte. **Der ermittelte Gesamtverkehrswert 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. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene und vermutete Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Markt-anpassung 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 vorge-nommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine ge-sonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Flurstücke Nr. 397 (145 m<sup>2</sup>) und Nr. 555 (358 m<sup>2</sup>) werden als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst (503 m<sup>2</sup>). Das Bewertungsgrundstück wird dann ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.<sup>11</sup> Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, deren Nutzbarkeit erheblich unterschiedlich ist und die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen. Der Nutzung des Grundstücks zum Stichtag ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – bebaubarer Bereich bis ca. 35 m Tiefe	Einfamilienhaus	400 m <sup>2</sup>
B – Restfläche Zufahrt und Garten	Garten, private Verkehrs- und Erschließungsfläche	103 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		503 m <sup>2</sup>

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 210,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>12</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### 1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

##### Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	14.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe, ca.	=	40 m
Grundstücksteilfläche	=	400 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>			
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	14.01.2025	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	üblich	noch üblich	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>		=	<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>11</sup> Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

<sup>12</sup> Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 210,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	400	× 1,00
Tiefe (m)	40	40	× 1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 210,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A</b>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>	<b>= 210,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 400 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A</b>	<b>= <u>84.000,00 €</u></b>

- 2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (Garten, private Verkehrs- und Erschließungsfläche)

Der Wertansatz für den Bewertungsteilbereich B erfolgt im Sinne der Bodenrichtwertdefinition mit rund 30,00 €/m<sup>2</sup>.

<b>V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B</b>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>	<b>= 30,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 103 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B</b>	<b>= 3.090,00 € rd. <u>3.000,00 €</u></b>

- 3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 87.000,- €** (84.000,- € + 3.000,- €).

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

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

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

#### 4.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus mit Garage
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	644,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), rund	417 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	268.548,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.01.2025 (2010 = 100)</b>	184,7 / 100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	496.008,16 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	496.008,16 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
<b>alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte</b> • Gebäude • Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	155.002,55 € 1.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	156.002,55 €

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)</b>	<b>156.002,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)</b>	<b>+ 10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)</b>	<b>= 166.002,55 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 84.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 250.002,55 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,95</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 237.502,42 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 3.000,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 25.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 215.502,42 €</b>
	<b>rd. 216.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurde rein überschlägig ermittelt (siehe Anlage 5). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).<sup>13</sup> Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit einfacher bis weitgehend mittel ermittelt (2,4 von 5 Punkten, Zustand nach Mindestmaßnahmen).

### 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 nur bedingt begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden auch keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	1.000,00 €

<sup>13</sup> inklusive Baunebenkosten

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

## Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 0,95 angesetzt (Wertanpassung rund -5 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

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

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

## besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, unvollständige Baugenehmigungslage siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.<sup>14</sup> 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.

<sup>14</sup> 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"><li>freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards), bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen) sowie die unvollständige Genehmigungslage (keine Kosten), rund</li></ul>	-25.000,00 €

#### 4.5 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus mit integrierter Garage	190	1.000,00	12.000,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>12.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>3.412,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.588,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens (nur Teilbereich A)</b> 1,5 % von <b>84.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>1.260,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.328,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,720</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>151.836,16 €</b>
<b>beitragsfreier Gesamtbodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>87.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>238.836,16 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>238.836,16 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>25.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>213.836,16 €</b>
	rd.	<b>214.000,00 €</b>

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

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden rein überschlägig vorgenommen (siehe Anlage 5). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

### **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, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

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

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

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-25.000,00 €

## 5 Gesamtverkehrswert

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. 216.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 214.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentlich wertbeeinflussende Eigenschaften nicht geklärt werden. Folglich mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vermutlich auch einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann hier nur einer freien Würdigung unterliegen und wird (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt:  $216.000,- \text{ €} \times 0,9 = 194.400,- \text{ €} = \text{rund } 194.000,- \text{ €}$ . Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Daher 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 so ermittelte „spezielle“ Gesamtverkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

### **Der Gesamtverkehrswert für die mit einem mehrseitig grenzständigen Einfamilienhaus bebauten Grundstücke Breitestraße 15 in 52382 Niederzier als wirtschaftliche Einheit**

Grundbuch von Niederzier, Blatt 2234,  
Gemarkung Niederzier, Flur 12, Flst.-Nrn. 397 und 555

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag  
14.01.2025 mit rd.

**194.000,00 €**

**in Worten: einhundertvierundneunzigtausend Euro**

ermittelt.

*Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt fiktiv rein rechnerisch gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rd.
397	75 %	145.000,00 €
555	25 %	49.000,00 €
Summen	100 %	194.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.7 wird hingewiesen.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Werte sind 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, 26.02.2025

\_\_\_\_\_  
Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten 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.