

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 29/25
unser Zeichen: agjü29/25K
Datum: 02.03.2026

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück Englerthstraße 8a in 52457 Aldenhoven-Siersdorf sowie ein dahinter liegendes unbebautes Grundstück (Teil eines Privatweges) als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert). Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert).



Der unbelastete Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 27.01.2026 ermittelt mit rund

90.000,00 €

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (insbesondere baulicher Art, (ehemaliges) Bergschadensobjekt – siehe dazu 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 und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren lastenfrei zu ermitteln, das heißt ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Daher war methodisch eine Wertermittlung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Eintragungen vorzunehmen (unbelasteter Gesamtverkehrswert).

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt (ebenfalls unbelastet):

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
579	89.875,00 €
562	125,00 €
Summen	90.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Einzelwerte sind nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und ebenfalls mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Bergschäden, Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienhaus (Reihenhaus)	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Ertragswertberechnung	33
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5	Gesamtverkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebautes Grundstück sowie ein dahinter liegendes unbebautes Grundstück als Teil eines Privatweges. Die Grundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 52457 Aldenhoven, Englerthstraße 8a

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Siersdorf, Blatt 533

Gemarkung Siersdorf, Flur 3

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 579 Größe: 181 m²

BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 562 Größe: 5 m²

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich
Auftrag vom 18.12.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der

Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag: 27.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 27.01.2026

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Jülich vom 05.02.2026

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Siersdorf, Blatt 533, letzte Änderung 01.12.2025, Ausdruck vom 01.12.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG und der EBV GmbH
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Jülich vom 05.02.2026 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Englerthstraße 8a, sowie ein dahinter liegendes unbebautes Grundstück (Teil eines Privatweges). Das Wohnhaus ist Baujahr um 1956/58, unterkellert und verfügt über Erd- und Obergeschoss. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt.

Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher kaum modernisiert. Der Allgemeinzustand ist überwiegend sehr mäßig bis abgewohnt, mit substanziellem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition. Im vorgefundenen Zustand ist die Immobilie nicht bewohnbar. Der energetische Zustand ist weitgehend mäßig bis nicht mehr zeitgemäß. Die Immobilie ist als ehemaliges Bergschadensobjekt bei der EBV GmbH aktenkundig (siehe in Abschnitt 2.2.3).

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.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine verwertbaren Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteilöffnung) und Befragung der Anwesenden 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 Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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

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

ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit Unschärfen ist zu rechnen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie Wertermittlung), 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.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Gebäude und die Grundstücke in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.).

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

Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Der Antragsteller war nicht anwesend und konnte somit nicht zur Immobilie befragt werden. Es ist daher möglich, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die Anwesenden gestatteten die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu. Entsprechend werden diesem Gutachten ausgewählte Fotos beigelegt.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Auskunft im Ortstermin ist das Wohnhaus seit ca. 8 Jahren unbewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach im Ortstermin ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

1.6 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Somit wird hier auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.³ Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.

ehemaliges Bergschadensobjekt

Die Immobilie ist als ehemaliges Bergschadensobjekt bei der EBV GmbH aktenkundig (siehe in Abschnitt 2.2.3).

Beheizung der Immobilie

Die Immobilie ist nicht bewohnt und war zumindest im Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbeheizt (möglicherweise bereits auch länger). Es ist nicht bekannt, ob die Heizung noch funktionstüchtig ist und ob die Heizkreisleitungen und sonstige wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus möglicherweise entstandene Beschädigungen und entsprechende Risiken wird daher ausdrücklich hingewiesen.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

³ Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Aldenhoven	ca.	14.600 Einwohner
	Ortsteil Siersdorf	ca.	3.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Aldenhoven oder Baesweiler	ca.	5 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	65 km
	nach Jülich	ca.	10 km
	nach Aachen	ca.	25 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	80 km
	Flughafen NL-Maastricht (Zuid-Limburg)	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Jackerath		
	Anschluss Aldenhoven in	ca.	4 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	2,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	150 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof		
	Alsdorf-Annapark (Regionalbahn)	ca.	6,5 km
	Jülich (beide Regionalbahn)	ca.	12 km
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend ruhige Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule, Bank- und Poststelle sowie ärztliche und zahnärztliche Versorgung befinden sich vor Ort. Weiterführende Schulen, Apotheken und Tankstellen sind in ausreichendem Angebot in Aldenhoven, Baesweiler und Jülich vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Jülich.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände, hinten abfallend
Zuschnitt der Einheit:	Breite ca. 6 m, Tiefe ca. 31 m
Grundstücksformen:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	Flst. 579 normal, hinten abfallend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordost nach Südwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

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

Das Bewertungsobjekt 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. Anmerkung: Zukünftige Entwicklungen sind derzeit nicht absehbar.

Die EBV GmbH teilte mit, dass das Objekt dort aktenkundig ist (zum Wortlaut siehe Anlage 4):

Danach unterlag das Grundstück bis ca. Ende 1975 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit. Die Gebäude in der Englerthstraße und Heinrich-Frankenstraße wurden ca. 1956/57 errichtet und im Fundament mit einer Sicherung gegen Bergschäden ausgestattet. Schadensregulierungen erfolgten in 1964, 1968, 1969, 1974, 1975 und 1978. Ca. Mitte der 1960er Jahre entstanden in den Gärten zwischen den Häusern Erdstufen von 1-1,5 m. Nach dem Erwerb des letzten Eigentümers wurden in 1980, 1981 und 1985 Regulierungen durchgeführt. In 1984 wurden mit Einverständnis des Eigentümers alle Ersatzansprüche aus der im Garten verlaufenden Erdstufe abgegolten. In 1985 wurde mittels Fußbodennivellament eine mittlere Schiefelage von 6,7 mm/m ermittelt. Dies ergab keinen Anspruch auf Minderwert, da die Schiefelage beim Besitzübergang vorhanden war und seit 1978 keine Zunahme der Schiefelage erfolgt sein konnte. Ein in 1989 gemeldeter Schaden wurde als nicht bergbaubedingt abgelehnt. Hiermit endet die Akte der EBV GmbH.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nach Auskunft der EBV GmbH nicht mehr vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

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.

Auswirkungen und Verfahrensweise bei der Wertermittlung

Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt. 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 sowie künftige Bergschäden unterstellt. Inwiefern die u.a. im EG im Estrich erkennbaren Rissbildungen ggf. Folgen von Setzungen sein könnten, ist diesseits nicht beurteilbar. Zur o.g. Schiefelage ist die Richtung unbekannt. Sie könnte einen Einfluss haben, wobei im Ortstermin ebenfalls nichts unmittelbar dazu erkennbar wurde und die Verfahrensbeteiligten auch keine Hinweise darauf gegeben haben. Insofern kann nur auf die obige Auskunft der EBV GmbH verwiesen werden. Im Zweifel ist eine gesonderte Begutachtung vorzunehmen. Ein Minderwert sowie für einen potenziellen Erwerber verbleibende Unsicherheiten und Risiken können dann nur in freier Würdigung im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätze berücksichtigt werden. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:

Das Flurstück Nr. 579 grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Englerthstraße) als Wohnstraße. Das Flurstück Nr. 562 hat keinen Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum (hinterliegend, Teil eines unbefestigten Privatweges).

Verkehrsbelastung:

mäßig

Straßenausbau:

Englerthstraße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

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

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

**Planungsrechtliche
Vorgaben:**

Gemäß Online-Portal⁴ der Gemeinde Aldenhoven besteht für die Lage der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

**festgesetztes
Überschwemmungsgebiet:**

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

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

**sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:**

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Flst. Nr. 579 ist weitgehend lageüblich bebaut, Flst. Nr. 562 nur als Weg nutzbar. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Aldenhoven besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Gemeinde Aldenhoven konnte eingesehen werden und der Kreis Düren hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Diese beinhalten eine Baugenehmigung zum Bau von 25 Steigerwohnungen (15 Häuser Typ Norbert I und 10 Häuser Typ Norbert IV) aus dem Jahr 1956 (Bauschein Nr. 238/1956 vom 06.09.1956). Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 10.06.1958 ausgestellt.

⁴ unverbindlich, bezüglich näheren Erläuterungen und möglicherweise weitere relevante Sachverhalte wird an die entsprechende öffentliche Verwaltung verwiesen

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die formelle und materielle Legalität gegeben ist. Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵ Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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. 1 - betroffenes Grundstück: BV lfd. Nr. 2 (Flst. Nr. 562):

Je eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Siersdorf Flur 3 Nr. 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560, 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569 und 570 (Siersdorf Blatt 0013). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 22.06.1977

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

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

eingetragen am 30.08.1977. Von Blatt 0013 übertragen am 04.10.1978.

lfd. Nr. 2 - betroffene Grundstücke: BV lfd. Nr. 1 und 2 (Flst. Nr. 579 und Nr. 562):

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus einem Wiederkaufsrecht. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 27.06.1978 eingetragen am 04.10.1978 für die XXXXX XXXX Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung in Herzogenrath-Kohlscheid, im Rang nach Abt. III Nr. 4.

lfd. Nr. 3 - betroffene Grundstücke: BV lfd. Nr. 1 und 2 (Flst. Nr. 579 und Nr. 562):

Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 29/25). Eingetragen am 25.11.2025. Änderung vermerkt am 01.12.2025.

Hinweis: Es wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Die Eintragungen bleiben an dieser Stelle somit vollständig unberücksichtigt.

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen inso- weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebe- schreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen und Auskünfte im Rahmen der Ortsbe- sichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und Voreigentümer konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherr- schenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hin- gewiesen. 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 einzel- ner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wer- termittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderhei- ten 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 ab- geleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Unter- suchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkun- gen 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 Ein- flüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Män- gelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Moderni- sierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. la- gebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus (Reihenhaus)

Nutzung:	Wohnen (seit Jahren unbewohnt)
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd- und Obergeschoss, Dachspitz
Ausbau:	voll unterkellert, Dachspitz ausgebaut (kein Wohnraum)
Baujahr:	vermutlich um 1956/58

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte, nach Auskunft der EBV GmbH im Fundament mit einer Sicherung gegen Bergschäden ausgestattet
Kellerwände:	massiv, soweit erkennbar Feldbrandziegelstein
Außenwände:	massiv, vermutlich Hohlblockstein und Kalksandstein
Innenwände:	massiv, vermutlich Bimsstein und Kalksandstein
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	Fenstertüren und Fenster überwiegend aus Kunststoff mit Iso- lierverglasung (Baujahr 1980er Jahre), ein einfach verglastes Holzfenster, Glasdachziegel
Rollläden:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	ältere Eingangstür aus Holz mit einfach verglasten Lichtaus- schnitten

Besondere Bauteile: Eingangsstufen, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe

Außenansicht

Fassaden: Putz mit Anstrich

Zustand: sehr mäßig

Treppen

Eingangsstufen: drei Stufen aus Beton mit Fliesenbelag (schadhaft)

Geschosstreppe: gewendelte Holztreppe (180°), Stufen und Geländer aus Holz

Kellerinnentreppe: aus Beton mit Teppichbelag

Treppe zum Dachspitz: Einschubtreppe aus Holz

Kelleraußentreppe: aus Beton ohne Stufenbelag

Zustand der Treppen: mäßig

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben

Dachform: Satteldach ohne Drempel

Dacheindeckung: harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine

Wärmedämmung: soweit ersichtlich zumindest teilweise aus Mineralwolle vorhanden (Wirkungsgrad nicht näher beurteilbar)

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Zustand des Daches: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind im Dachspitz deutlich erkennbar, Schadensfreiheit kann daher nicht mehr unterstellt werden, Funktionsfähigkeit gesondert zu prüfen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: vermutlich Niedertemperaturheizung von Sieger, Baujahr und Funktionsfähigkeit nicht bekannt, vermutlich mehr als 20 Jahre alt, außer Funktion und erneuerungsbedürftig

Brennstofflagerung: keine

Beheizung der Räume: ältere Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung: Warmwasserstandspeicher für eine zentrale Versorgung über die Heizung (Funktionsfähigkeit nicht bekannt, vermutlich mehr als 20 Jahre alt und erneuerungsbedürftig), Durchlauf-erhitzer

Kamin: vermutlich gemauert

Elektroinstallation: ältere einfache Ausstattung

Wasser- und

Abwasserinstallationen:⁷ ältere baujahresübliche Ausführungen

Lüftungstechnik: Fensterlüftung

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

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden in den letzten 20 Jahren keine wesentlichen Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen vorgenommen, die nachhaltig wirken. Für eine Folgenutzung im Bestand werden dann substantielle Maßnahmen erforderlich.

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

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

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

für das Baujahr zeittypisch
nicht gegeben oder realisierbar
durchschnittlich

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt deutlich unterwohnt bis abgewohnt. Ein Unterhaltungsstau besteht im Grunde an allen Gewerken, somit an Dach und Fach sowie dem gesamten Innenausbau. Neben erheblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen
- an den Fassaden
- an der Dacheindeckung mit Wärmedämmung zu vermuten
- an den Eingangsstufen, der Eingangsüberdachung und der Kelleraußentreppe
- an Fenstern und Türen
- stellenweise gerissener Estrich
- an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- an Sanitäreinrichtungen
- Funktionsfähigkeit der Heizung unklar
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelpilzbildung, u.a. im Dachspitz

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

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

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

energetische Beurteilung: ⁹	Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde bisher nicht erstellt. Gleiches gilt für eine darüberhinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als weitgehend mäßig bis nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹⁰

Keller

Nutzung:	Kellerräume
Bodenbeläge:	Estrich, teilweise mit Fliesenbelag
Wände:	teilweise verputzt mit Anstrich, drei Kellerräume mit vorge-setzten Leichtbauplatten
Decken:	teilweise Beton mit Anstrich, teilweise abgehängt
Zustand:	mäßig

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich mit älteren einfachen Oberbelägen aus keramischen Fliesen und PVC (teilweise entfernt), im Sanitärbereich ältere keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt, Tapeten, Raufaser mit Anstrich
WC EG:	ältere Fliesen mit Dekor bis ca. halbhoch
Bad OG:	ältere Fliesen mit Dekor raumhoch
Küche:	ehemaliger Fliesenspiegel entfernt
Deckenflächen:	teilweise verputzt mit Anstrich, teilweise Weichschauplatten
Innentüren:	einfache lackierte Holzwerkstofftüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	erneuerungsbedürftig
WC EG:	kleines Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend dem Baujahr entsprechend einfache Ausstattung in abgewohntem Zustand, weitgehend alte Installationen, substanzzieller Unterhaltungsstau
Flächen:	Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche beträgt rund 87 m ² .

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

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe von ca. 1,90 m bis 2,05 m	
1.1	Kellerraum 1	Kellerabgang, Hausanschluss Strom	
1.2	Kellerraum 2	Heizungsraum, Hausanschlüsse Gas und Wasser	
1.3	Kellerraum 3	Zugang Kelleraußentreppe, Waschküche, alte Dusche, beheizbar	
1.4	Kellerraum 4		
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,45 m	
2.1	Flur		5,0
2.2	WC	Schimmelpilzbildung, einfach verglastes Holzfenster	0,9
2.3	Wohnen	Durchgangsraum, Zugang zur Terrasse, Rissbildungen Estrich	20,8
2.4	Küche		13,7
2.5	Terrasse	überdacht	4,4
Summe EG, rd.:			44,8
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
3.1	Flur		3,0
3.2	Bad		3,3
3.3	Raum 1		14,3
3.4	Raum 2	Durchgangsraum	10,6
3.5	Raum 3		10,7
Summe OG, rd.:			41,9
4	Dachraum	nur über eine Einschubtreppe zugänglich, lichte Raumhöhe max. ca. 1,8 m, einfacher Stauraum, Glasdachziegel zur Belichtung, unbeheizt, deutliche Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelpilzbildung, nur sehr eingeschränkt nutzbar	
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹¹			= 86,7 m² rd. 87 m²

¹¹ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten und ungepflegten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, Holzzaun und Metallzaun mit Tür zum hinterliegenden Privatweg vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonsteinen und Schotterflächen.
- Die Terrasse ist gefliest (schadhaft) und mit einer Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Doppelstegplatten überdacht.
- Weiter sind eine verwilderte Rasenfläche und Pflanzungen vorhanden. Der Garten ist nach Südwesten orientiert und fällt nach hinten ab.
- Flst. Nr. 562 ist mit Rasen versehen.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 579) ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie wurde bisher kaum modernisiert und befindet sich in einem weitgehend baujahresnahen abgewohnten Zustand. Der Unterhaltungsstau ist erheblich. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr bewohnbar und auch nicht vermietbar. Der Allgemeinzustand ist sehr mäßig bis teilweise schlecht. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand werden daher zeitnah umfassende Modernisierungen erforderlich, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

Flst. Nr. 562 bleibt Teil einer einfachen privaten Erschließungsfläche (Fußweg), über die der Garten von hinten erreichbar ist.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem mehrseitig angebautes Einfamilienhaus (Reihenhaus) bebaute Grundstück in 52457 Aldenhoven, Englerthstraße 8a sowie ein dahinter liegendes unbebautes Grundstück (Teil eines Privatweges) als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand, Ausstattung und bekannt gewordenen Eigenschaften 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 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 kann dann nicht mehr auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt werden. Vielmehr wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Modernisierungen aufgrund des vorhandenen Unterhaltungszustand im und am Gebäude einkalkulieren und zeitnah vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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

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

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

abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für unbelastete und weitgehend schadensfreie 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 zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren modernisierten Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassungen und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Bewertungsgrundstücke werden ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.¹² 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 – Flurstück Nr. 579	Einfamilienhaus, Garten	181 m ²
B – Flurstück Nr. 562	Teil eines Privatwegs	5 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		186 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 250,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.¹³ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	525 m ²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	30 m
Grundstücksteilfläche	=	181 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	250,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	27.01.2026	× 1,05
Art der Nutzung	WA	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	Orientierung Südwest	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	262,50 €/m²

¹² Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

¹³ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 262,50 €/m ²
Entwicklungs-zu- stand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
beitragsrechtli- cher Zustand	frei	frei	× 1,00
Fläche (m ²)	525	181	× 1,10
Tiefe (m)	35	30	× 1,00
Vollgeschosse	2	2	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 288,75 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 288,75 €/m²
Fläche	× 181 m ²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= 52.263,75 € rd. <u>52.000,00 €</u>

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (privater Fußweg)

Der Wertansatz für den unbebauten Bewertungsteilbereich B (teil eines privaten Fußwegs) erfolgt mit rund 25,00 €/m².

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 25,00 €/m²
Fläche	× 5 m ²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	= <u>125,00 €</u>

3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 52.125,- €** (52.000,- € + 125,- €).

4.4 Sachwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	518,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x	213 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	110.334,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.01.2026 (2010 = 100)	x	190,6 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	210.296,60 €
Regionalfaktor	x	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	210.296,60 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor		linear 80 Jahre 39 Jahre 51,25 % 0,4875
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte • Gebäude	=	102.519,59 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	=	103.519,59 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)		103.519,59 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	=	109.519,59 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	161.519,59 €
Sachwertfaktor	x	1,20
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	15.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	178.823,51 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+	125,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	90.000,00 €
Sachwert	=	88.948,51 €
	rd.	89.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (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).¹⁴ Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit weitgehend mittel ermittelt (2,4 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung nach Mindestinvestition (siehe boG)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	44,1 %	44,4 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 2 Zweifach-Verglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

- Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
- Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

¹⁴ inklusive Baunebenkosten

Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Beschreibung der ausgewählten Standardstufen ist allgemein. Die Einordnung erfolgt anhand der überwiegenden Merkmale des Gebäudeteils der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das zu bewertende Gebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	505,00	11,5	58,08
2	560,00	44,1	246,96
3	640,00	44,4	284,16
4	775,00	0,0	0,00
5	965,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			589,20
gewogener Standard =			2,4

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010	589,20 €/m ² BGF
Korrekturfaktoren	
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG ¹⁵	x 0,88
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 518,50 €/m ² BGF
	rd. 518,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren.

¹⁵ Die Grundfläche des DG (Dachraum) wird hier modellbedingt zwar mit in die BGF einbezogen. Ein dauerhafter Zugang ist allerdings nicht vorhanden, sodass von einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit auszugehen ist. Ob ein nachträglicher Einbau einer festen Treppe ggf. möglich ist, wurde nicht bekannt. Somit ist modellkonform eine Anpassung vorzunehmen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies modellbedingt begründbar, denn für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Mängel und unterlassene Instandhaltung abdecken.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet. In Abhängigkeit vom Modernisierungszeitpunkt wurden Modernisierungspunkte wie folgt ermittelt:

vorrangig in den letzten 20 Jahren durchgeführte (d) und zeitnah als durchgeführt unterstellte (u) Modernisierungsmaßnahmen ¹⁶	Punkte	
	(d)	(u)
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	0	2
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
• Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
• Modernisierung von Bädern	0	2
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Summe	0	10

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich auf Grund des Modernisierungsstandards und des tatsächlichen Alters (68 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine Restnutzungsdauer von rund 39 Jahren.

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 €

¹⁶ Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen oder erforderlich werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dacheindeckung. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	6.000,00 €

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 1,2 angesetzt (Wertanpassung rund +20 %). Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, ehemaliges Bergschadensobjekt mit Schiefelage) lassen sich damit jedoch nicht abschließend berücksichtigen, sodass eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich wird (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV, s.u.). 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (u.a. für Zustand, Risiken, ehemaliges Bergschadensobjekt mit Schiefelage).

Marktübliche Zu- oder Abschläge	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-15.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.¹⁷ 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.

¹⁷ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von baulichen Besonderheiten abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen im und am Gebäude (bei Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund	-90.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus	87	750,00	9.000,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	9.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	1.799,80 €
jährlicher Reinertrag	=	7.200,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (nur Teilbereich A) 2,5 % von 52.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.300,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.900,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,730
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	145.911,95 €
beitragsfreier Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	52.125,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	198.036,95 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	15.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	183.036,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	90.000,00 €
Ertragswert	=	93.036,95 €
	rd.	93.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb 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 als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem

Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 367,- €	=	367,00 €
Instandhaltungskosten:	87 m ² relevante Fläche à 14,40 €/m ²	=	1.252,80 €
Mietausfallwagnis:	2% von 9.000,- €	=	180,00 €
Summe:		=	1.799,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,5 % angesetzt. Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, ehemaliges Bergschadensobjekt mit Schiefelage) lassen sich damit jedoch nicht abschließend berücksichtigen, sodass eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich wird (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV, s.u.). 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (u.a. Zustand, Risiken, ehemaliges Bergschadensobjekt mit Schiefelage).

Marktübliche Zu- oder Abschläge	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-15.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-90.000,00 €

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. 89.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 93.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang teilweise Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Gesamtverkehrswert ist daher 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 des mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52457 Aldenhoven-Siersdorf, Englerthstraße 8a, sowie ein dahinter liegendes unbebautes Grundstück (Teil eines Privatweges)

Grundbuch von Siersdorf, Blatt 533, Gemarkung Siersdorf, Flur 3, Flst.-Nrn. 579 und 562

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt (ebenfalls unbelastet):

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
579	89.875,00 €
562	125,00 €
Summen	90.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, (ehemaliges) Bergschadensobjekt – siehe dazu 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 und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 02.03.2026

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. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

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

Verwendete fachspezifische Software

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