

Amtsgericht Düren
-33- Zwangsversteigerungen
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

**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: 033 K 007/24
unser Zeichen: agdn7/24K
Datum: 17.03.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Einfamilienhaus (Altbau) und einem Einfamilienhaus mit Garage (Neubau) bebaute Grundstück Oberstraße 40 in 52393 Hürtgenwald-Gey. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt. Es liegen in verschiedener Hinsicht Besonderheiten vor (spezieller unbelasteter Verkehrswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens).



Der „unbelastete Verkehrswert“ des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 16.01.2025 ermittelt mit rund

370.000,00 €

Eine Besichtigung der Gebäude war nur außen möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei das Bewertungsobjekt diverse Besonderheiten aufweist (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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.7	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	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Altbau: Einfamilienhaus - Haus Nr. 40	14
3.2	Neubau: Einfamilienhaus - Haus Nr. 40a	17
3.3	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.4	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
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	28
4.5.1	Ertragswertberechnung	29
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5	Verkehrswert	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	32
7	Verzeichnis der Anlagen	33
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Altbau, Hausnummer 40) und einem Einfamilienhaus mit Garage (Neubau, noch nicht eingemessen bzw. in der Flurkarte dargestellt, Hausnummer vermutlich 40a) bebautes Grundstück. Eine Innenbesichtigung der Immobilien war nicht möglich.

Objektadresse: 52393 Hürtgenwald, Oberstraße 40

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Gey, Blatt 321, BV lfd. Nr. 5
Gemarkung Gey, Flur 7
Flst.-Nr.: 798 Größe: 623 m² (Gebäude- und Freifläche)

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 27.05.2024, Fortführungsauftrag vom 13.12.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 16.01.2025

Tage der Ortsbesichtigung: 26.06.2024 und 16.01.2025 (jeweils ohne Innenbesichtigung)

Teilnehmer am Ortstermin: siehe meine Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 26.06.2024 und 17.01.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Gey, Blatt 321, letzte Änderung 24.01.2024, Ausdruck vom 18.03.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zur Bauakte, zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Düren vom 26.06.2024 und 17.01.2025 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim rechtzeitig angekündigten Termin zur Ortsbesichtigung am 26.06.2024 wurde der Eigentümer nicht angetroffen. Am Neubau (Nr. 40a) waren alle Rollläden geschlossen. Angetroffen wurde dort niemand. Mit dem Mieter des Altbaus (Nr. 40) konnte kurz telefoniert werden. Eine Innenbesichtigung wünschte dieser nicht. Bei der zweiten Ortsbesichtigung am 17.01.2025 wurde ebenfalls niemand angetroffen. Der Neubau scheint inzwischen bewohnt zu sein. Es war jemand anwesend, geöffnet wurde jedoch nicht. Gleiches gilt für den Altbau.

Eine Besichtigung konnte somit nur von außen aus vorgenommen werden (keine Innenbesichtigung der Immobilien). Die Verfahrensbeteiligten haben keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Vorhaben mit den Baurecht konnte nicht geprüft werden. Weiter ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Hohe Unsicherheiten und Risiken sind vorhanden, eine Überprüfung ist dringend zu empfehlen. Die in diesem Gutachten ermittelten Werte sind daher 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 um ein mit einem alten Einfamilienhaus (Altbau mit Anbauten) und mit einem Einfamilienhaus mit Garage (Neubau, Allkauf-Haus) bebautes Grundstück in Ortslage von Gey.

Das Baujahr des Altbaus ist nicht bekannt (möglicherweise um/vor 1950). Das Wohnhaus ist vermutlich nicht unterkellert, verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit alten Dachziegeln eingedeckt. Die Fassaden sind teilweise verputzt und gestrichen sowie teilweise mit Faserzementplatten als Vorhangsfassade versehen (vermutlich asbesthaltig). Die überwiegend isoliert verglasten Fenster bestehen aus Kunststoff und Holz mit Rollläden. Über die Art der Beheizung und die Versorgung mit Warmwasser können keine konkreten Angaben gemacht werden.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche ist nicht bekannt und kann nur frei mit rund 77 m² angenommen werden. Die Belichtung und die Besonnung der Räume sind vermutlich eher mäßig. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als weitgehend nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen. Der Zustand der baulichen Anlagen erscheint sehr mäßig. Von einem erheblichen Unterhaltungsstau wird ungeprüft ausgegangen.

Der Neubau wurde um 2018 vermutlich in Fertigteilbauweise errichtet (soweit bekannt Allkauf-Haus, Typ Newline 1). Er ist nicht unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss). Das Walmdach ist mit glasierten Dachziegeln eingedeckt und nicht ausgebaut. Die Fassaden sind gestrichen. Die vermutlich dreifach verglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt, über die vermutlich auch die Versorgung mit Warmwasser zentral erfolgt. Eine detaillierte Baubeschreibung lag nicht vor.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen beträgt die zu Wohnzwecken genutzte Fläche rund 122,5 m² (inklusive Terrasse). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume ist vermutlich weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der vermuteten Bauweise und -ausführung als zeitgemäß zu bezeichnen. Das Wohnhaus befindet sich vermutlich in einem normalen Zustand. Von einem fertiggestellten und bewohnbaren Zustand ohne größeren Investitionsbedarf wird ohne Kenntnis ausgegangen (ungeprüfte Annahmen).

Die Wohnhäuser wurden hinterliegend errichtet. Somit sind die Zuwegung und Leitungswege vergleichsweise lang sowie die Anteile privater Verkehrs- und Erschließungsflächen groß.

Zudem wird das hinter dem Bewertungsgrundstück liegende Wohnhausgrundstück nur über das Bewertungsgrundstück erschlossen, wobei die Zuwegung/Zufahrt zwischen beiden Wohnhäusern verläuft. Damit wird sowohl die Ausnutzbarkeit als auch die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks deutlich eingeschränkt.

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

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig 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 auch 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, der Nutzungen und der Vermietung liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Der Verkehrswert musste somit unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich

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

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

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, Bewertung bei fehlender Innenbesichtigung), sodass verfahrensbedingt 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 von außen aus stattgefunden. Eine Überprüfung bzw. Ermittlung der wertrelevanten Flächen war nicht möglich.

Dem Gutachten können auch nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Von den Verfahrensbeteiligten waren dazu keine Informationen zu erhalten. Nach Kenntnisstand war der Altbau am 26.06.2024 noch vermietet und bewohnt, der Neubau vermutlich unbewohnt. Bei der Ortsbesichtigung am 16.01.2025 war der Eindruck umgekehrt. Nähere

Informationen liegen dazu allerdings nicht vor. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

Verfahrensweise bei der Wertermittlung

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Somit wird bei der Wertermittlung auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand des Neubaus und einer Vermietung des Altbaus abgestellt. Auf entsprechende Unsicherheiten und Risiken für den neuen Eigentümer wird hingewiesen, sofern insbesondere für den Neubau eventuell vorhandene Mietverhältnisse doch übernommen werden müssen bzw. über die Immobilien nicht frei verfügt werden kann.³ Diese lassen sich nur in freier Würdigung im Rahmen der Verfahrensansätze fassen. Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Gemeinde Hürtgenwald ist unter der Objektadresse kein Gewerbe mehr angemeldet (siehe dazu auch das gesonderte Schreiben zu diesem Gutachten). Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Gebäudeeinmessung fehlt

Gemäß Darstellung in der Flurkarte ist der Neubau bisher katastermäßig nicht eingemessen.

Bauunterlagen

Bauunterlagen liegen nur teilweise zum Neubau vor.

Lagebesonderheiten

Das hinter dem Bewertungsgrundstück liegende Wohnhausgrundstück wird nur über das Bewertungsgrundstück erschlossen, wobei die Zuwegung/Zufahrt zwischen den Wohnhäusern verläuft (private Verkehrs- und Erschließungsflächen, siehe dazu auch in Abschnitt 1.2 und 2.5).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

³ Nach Angaben in Fachveröffentlichungen und nach eigener Marktbeobachtung werden vermietete Eigenheime üblicherweise zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt als unvermietete Eigenheime.

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 Hürtgenwald	ca.	9.100 Einwohner
	Ortsteil Gey	ca.	1.800 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Kleinhau (Gemeindeverwaltung)	ca.	4 km
	zur Kreisstadt Düren	ca.	9 km
	nach Köln	ca.	50 km
	nach Aachen	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	70 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	60 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in	ca.	15 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 399 in	ca.	800 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	400 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	500 m
	zu einem Bahnhof (Düren)	ca.	10 km
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage nicht 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, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung und eine Apotheke sind in ausreichendem Angebot im Ortsteil Kleinhau vorhanden. Im Ort ist das Angebot beschränkt auf ein Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei, einen Kindergarten und eine allgemeinmedizinische Arztpraxis. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sowie Tankstellen befinden sich in Düren.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ansteigendes Gelände
Zuschnitt:	Breite von ca. 4,5-28 m, Tiefe von ca. 15-42 m
Grundstücksform:	unregelmäßig, polygonal
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Grundstückslage:	Bebauung weitgehend hinterliegend

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	soweit bekannt mehrseitig durch die Anbauten des Anbaus und durch die Garage des Neubaus
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	soweit bekannt teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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.

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.

Ob das Bewertungsobjekt von 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 Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Oberstraße) als Ortstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt ist, sind eigene Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Die Leitungswege auf dem Grundstück sind dabei vergleichsweise lang. Gasversorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße, Hausanschlüsse sind jedoch nicht 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.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche

Planungsrechtliche Vorgaben: Nach Auskunft der Gemeinde Hürtgenwald liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. C 2 (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 03.06.1986) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: MD (Dorfgebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 max.

Zahl der Vollgeschosse 2

Bauweise: offen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, geeignetes Dach, Textbebauungsplan (rechtskräftig seit 13.05.2008). Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Gemeinde Hürtgenwald oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

Eine kleine Teilfläche des Grundstücks an der Straße liegt außerhalb des Bebauungsplans. Diese liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

Bodenordnung: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

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 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 des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Von der Gemeinde Hürtgenwald und vom Kreis Düren wurden Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- eine Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Kellerersatzraum aus dem Jahr 2018 (Az. 63-02696-17-07 vom 23.01.2018). Die Prüfung der Bauvorlagen erfolgte im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW.
- eine Bescheinigung über das Ergebnis der Fertigstellung des Rohbaus aus dem Jahr 2018 (Az. 63-02696-17-07 vom 02.10.20218)

Eine Bescheinigung der Schlussabnahme für den Neubau liegt nicht vor. Der Neubau ist noch nicht eingemessen bzw. in der Flurkarte erfasst (Hausnummer vermutlich 40a). Weitere Unterlagen - insbesondere zum Altbau - konnten unter den bekannten Objektdaten weder bei der Gemeinde Hürtgenwald noch beim Kreis Düren gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die dessen bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren. Die Anbauten des Altbaus sind nicht eingemessen. Somit ist die Aktenlage unvollständig.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist.⁴

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt (Soweit dieses bekannt wurde). Er enthält auch keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken. 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

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

Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen.⁵ Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach unverbindlicher Auskunft der Gemeinde Hürtgenwald 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 z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1: Wegegerechtigkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 7 Nr. 52 nach näherer Angabe des § 10 II 4 des Rezesses. Eingetragen am 24. April 1923 in Artikel 50. Umgeschrieben am 5. Dezember 1969.

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit - Recht auf Zuführung der Schmutz- und Regenwasser in die Ortskanalisation -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 15. Dezember 1969 für die jeweiligen Eigentümer von Flur 7 Nr. 46/1 (Blatt 0281) und Flur 7 Nr. 220 (Blatt 0345) eingetragen am 20. Februar 1970.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gey Flur 7 Flurstück 44 (Blatt 383 BV Nr. 5). Bezug: Bewilligung vom 29.04.2014 (UR.Nr. 319/2014, Notar XXX XXXXXXX, Düren). Eingetragen und auf dem

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 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.

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

Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am
26.03.2015.

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

Nachrichtlich: Flst. Nr. 687 ist nur über das Flst. Nr. 798 (Bewertungsobjekt) anfahrbar. Ein Geh- und Fahrrecht ist nicht dinglich gesichert. Nach derzeitigem Stand wäre demnach ggf. zumindest von einem Notwegerecht auszugehen (Rechtsfrage, gesondert zu prüfen). Nähere Informationen wurden nicht bekannt. Von einer Wertbeeinflussung ist auszugehen, die im Rahmen dieser Wertermittlung allerdings nur in freier Würdigung gegriffen werden kann. Auf das gesonderte Anschreiben zu diesem Gutachten wird verwiesen.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der Bauherr und Eigentümer konnten nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. 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.

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 Altbau: Einfamilienhaus - Haus Nr. 40

Nutzung:	Wohnen (Altbau mit Eingangsvorbau sowie hinterliegenden Anbauten, davon zwei vermutlich nicht zu Wohnzwecken genutzt)
Gebäudestellung:	Altbau freistehend, soweit erkennbar hinterer Anbau 2 angebaut an die Nachbarbebauung
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Altbau mit Erd- und Dachgeschoss, Anbauten nur Erdgeschoss
Ausbau:	Altbau mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um/vor 1950
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	nicht bekannt, Massivbau wird angenommen
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	nicht bekannt, massiv wird angenommen
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise alte Holzfenster mit einfacher Verglasung, Glasbausteine, Dachflächenfenster, Fensterbänke außen aus Leichtmetall oder Zinkblech
Rollläden:	teilweise aus Kunststoff vorhanden

Hauseingang: Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtband
Besondere Bauteile: keine wertrelevanten vorhanden

Außenansicht

Fassaden und Giebel: teilweise verputzt mit Anstrich, teilweise Vorhangfassade aus Fassadenplatten (vermutlich asbesthaltig)
Zustand: mäßiger

Treppen

Eingangsstufe: eine Stufe aus Beton
Geschosstreppe: nicht bekannt
Treppe zum Dachraum: nicht bekannt
Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dächer

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen: Altbau und Anbau 2 mit Satteldach, Eingangsvorbau und Anbau 1 mit flachem oder flach geneigtem Dach
Dacheindeckungen: Altbau mit älteren Dachziegeln, Anbau 1 mit Wellplatten (Material nicht bekannt) und bituminös, Anbau 2 mit alten Dachsteinen, Eingangsvorbau bituminös
Wärmedämmung: nicht bekannt
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, teilweise schadhaft bzw. unvollständig
Zustand der Dächer: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht näher beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden, Handlungsbedarf ist anzunehmen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht bekannt
Brennstofflagerung: nachrichtlich: am hinteren Anbau steht eine Flüssiggasanlage mit zwei Flaschen
Beheizung der Räume: nicht bekannt
Warmwasserversorgung: nicht bekannt
Kamin: abgedeckt
Elektroinstallation: nicht bekannt, vermutlich ältere Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁷ nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche und allenfalls teil-erneuerte 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 und Zulässigkeit wird ungeprüft angenommen. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Über wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen wurde nichts bekannt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: nicht bekannt, vermutlich kleinräumig, niedrige Raumhöhen
Barrierefreiheit: vermutlich nicht gegeben

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

Belichtung / Besonnung:	vermutlich eher mäßig
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nur außen sehr bedingt einschätzbar und soweit erkennbar als weitgehend mäßig zu vermuten. Von einem deutlichen Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen, bauliche Besonderheiten an Dach und Fach sind erkennbar. Ansonsten wird unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass keine substantziellen 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: ⁸	Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich 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 Altbaus in vermutlich eher 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 und unter Vorbehalt rein überschlägig mit ca. 77 m² aus den vermutlich wertrelevanten Grundflächen im EG und DG abgeleitet. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

⁸ 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 Neubau: Einfamilienhaus - Haus Nr. 40a

Nutzung:	Wohnen (gemäß Bauunterlagen Allkauf-Haus, Haustyp Newline 1 - Ausbauhaus, Dachneigung 28°)
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Ausbau:	nicht unterkellert
Baujahr:	vermutlich 2018

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	vermutlich Holz-Fertigteilbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Holz-Fertigteilbau
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Holz-Fertigteilbau
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, Fensterbänke außen aus Leichtmetall
Rollläden:	aus Kunststoff vorhanden, vermutlich mit elektrifiziertem Antrieb
Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff, Seitenteil mit Dreifachverglasung
Besondere Bauteile:	keine wertrelevanten

Außenansicht

Fassaden:	gestrichen
Zustand:	normal

Treppen

Eingangsstufen:	zwei Stufen aus Beton mit Natursteinbelag
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Zustand der Treppen:	nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit erkennbar glasierte Dachziegel
Wärmedämmung:	eine baujahresüblich fachgerechte Ausführung wird unterstellt (nicht näher beurteilbar)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	nur eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, eine baujahresübliche Ausführung, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit wird ungeprüft unterstellt

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	BOSCH Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe ODUSPLIT6
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	nicht bekannt, Fußbodenheizung wird angenommen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	soweit ersichtlich nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche Ausstattung
Lüftungstechnik:	soweit erkennbar Fensterlüftung, Lüftungskonzept unbekannt

Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁹
Anmerkung:

nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche Ausstattung
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,
Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)
vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zuläs-
sigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung
sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Aufgrund des Baujahres bisher vermutlich keine erforderlich.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

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

zweckmäßig
nicht bekannt
vermutlich durchschnittlich

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nur außen sehr be-
dingt einschätzbar. Nach Aktenlage handelt es sich um ein
Holzfertighaus als Ausbauhaus. Nach Auskunft des Mieters
des Altbaus soll der Neubau bewohnbar sein. Somit wird an-
genommen, dass das Wohnhaus innen fertig ausgebaut ist.
Von einem nennenswerten Unterhaltungsstau wird nicht aus-
gegangen. Gravierende Mängel bzw. Schäden sind von au-
ßen keine erkennbar. Somit wird unter ausdrücklichem Vor-
behalt unterstellt, dass keine substanziellen Schäden oder
Mängel vorhanden sind, die einer Folgenutzung aus wirt-
schaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Weiter sind
nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt, die zum Zeit-
punkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich außen erkennbar
waren. Verdeckte Schäden bzw. Mängel sowie Besonderhei-
ten innen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanz-
liche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-
gende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese
Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten
dar. Auf Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

energetische Beurteilung:¹⁰

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiege-
setz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hin-
ausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse
zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus
keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Ver-
fügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist
der Wärmeschutz vermutlich als zeitgemäß gut zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und be-
kannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

⁹ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

¹⁰ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik so-
wie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann allerdings nur im Rahmen einer energeti-
schen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung z.B. durch einen qualifizierten Energiebe-
rater erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich.

Raumaufteilung (den Bauzeichnungen entnommen)

Erdgeschoss: Diele, Küche, Wohn-/Essraum mit Terrasse, Gäste-WC, Hausanschluss-/Wirtschaftsraum

Obergeschoss: Galerie, drei Schlafräume, Bad/Dusche/WC

Dachraum: nicht ausgebaut

Wohnfläche gesamt: ca. 122,5 m² (inklusive Terrasse, gemäß Bauunterlagen)

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beurteilung der Ausstattung ist daher ebenfalls nicht möglich. Nach Aktenlage wird angenommen, dass es sich weitgehend um eine überwiegend mittlere bis gehobene Ausstattung aus dem Baujahr handelt. Von einem wertrelevanten Unterhaltungsstau wird nicht ausgegangen.

3.3 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück links von dem Neubau befindet sich eine vermutlich grenzständig errichtete Fertiggarage aus Beton mit Flachdach und Stahlschwingtor.

Rechts neben dem Neubau befindet sich ein zusätzlicher Pkw-Abstellplatz. Gleiches gilt vor dem Altbau. Darüber hinaus ist die Nutzung der Freiflächen durch die Nutzung durch und für die Nachbarn zum Gehen und Fahren dauerhaft beschränkt (siehe dazu auch in Abschnitt 2.5).

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem weitgehend durchschnittlichen bis teilweise mäßigen Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind teilweise als Zaunelemente, Holzzäune, Hecken und Pflanzungen vorhanden.
- Die Zufahrt zu den Wohnhäusern ist teilweise asphaltiert und teilweise mit Rasengittersteinen befestigt. Die restliche Grundstückfläche ist mit Betonpflaster befestigt, ausgenommen einer kleinen Rasenfläche um/vor der Terrasse.
- Die Terrasse des Neubaus ist mit Betonplatten befestigt (mäßige Bauausführung) und nicht überdacht.

3.4 Gesamtbeurteilung

Die zurückliegenden Wohnhäuser sind von der Oberstraße aus über das eigene Grundstück erschlossen. Die Nutzung des Grundstücks wird dadurch eingeschränkt bzw. beeinträchtigt, dass dieses teilweise auch nachbarlich angrenzende bebaute Grundstücke erschließt bzw. durch die Bewohner zum Gehen und Fahren genutzt werden muss (private Verkehrs- und Erschließungsfläche, siehe dazu auch in Abschnitt 1.2 und 2.5).

Nach Kenntnisstand soll der Neubau fertiggestellt und üblich bewohnbar sein. Für den Altbau wird die Bewohnbarkeit bei eher einfacheren Ansprüchen angenommen. Von Investitionsbedarf wird ausgegangen. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind somit vermutlich Investitionen zu kalkulieren, die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus (Altbau) und einem Einfamilienhaus mit Garage (Neubau) bebautes Grundstück Oberstraße 40 in 52393 Hürtgenwald-Gey zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 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. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht.

Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die dargestellte Ausstattung im angenommenen Zustand abgestellt (soweit bekannt).¹¹ Hinsichtlich der vorhandenen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards des Altbaus an heutige Ansprüche wird 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 unvermieteten Zustand des Neubaus, Vermietung des Altbaus sowie ein 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 („spezieller**

¹¹ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

unbelasteter Verkehrswert“). 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 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.

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 oder anzunehmende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird 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 sowie 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 – der Wohnbebauung zuzuordnen	zwei Einfamilienhäuser, Garage	475 m ²
B – private Verkehrs- und Erschließungsfläche	Gehen, Fahren, Leitungen	148 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		623 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 240,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.¹³ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	805 m ²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	teilweise offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe, ca.	=	bis ca. 42 m
Grundstücksteilfläche	=	475 m ²

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)		=	240,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	16.01.2025	× 1,00
Art der Nutzung	W	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	240,00 €/m²

¹² Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

¹³ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 240,00 €/m²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m²)	805	475	× 1,10
Tiefe (m)	35	bis 42	× 1,00
Zuschnitt und Nutzbarkeit	normal	eingeschränkt	× 0,90
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 237,60 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 237,60 €/m²
Fläche			× 475 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A			= 112.860,00 €
			rd. 113.000,00 €

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (unbebaute Restfläche //Garten)

Für die private Verkehrs- und Erschließungsfläche wird ein Ansatz in Höhe von rund 100,- €/m² als angemessen erachtet.

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 100,00 €/m²
Fläche			× 148 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B			= 14.800,00 €
			rd. 15.000,00 €

3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 128.000,- €** (113.000,- € + 15.000,- €).

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

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus Neubau	Garage
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	1.167,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	153,5 m²	27 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	179.134,50 €	6.615,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.01.2025 (2010 = 100)	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	330.861,42 €	12.217,91 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	330.861,42 €	12.217,91 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 73 Jahre 8,75 % 0,9125	linear 60 Jahre 53 Jahre 11,67 % 0,8833
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1a)	301.911,05 €	10.792,08 €

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus Altbau	Schuppen Altbau
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	884,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	107 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	94.588,00 €	
Baupreisindex (BPI) 16.01.2025 (2010 = 100)	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	174.704,04 €	
Regionalfaktor	1,00	
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	174.704,04 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 75,0 % 0,25	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1b)	43.676,01 € €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1a und 1b)	366.379,14 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 14.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 380.379,14 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 113.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 493.379,14 €
Sachwertfaktor	× 0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 397.703,31 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	– 0,00 €
Sachwert	= 409.703,31 €
	rd. 410.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).¹⁴ Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit weitgehend einfach für den Altbau und mittel bis gehoben für den Neubau ermittelt.

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

¹⁴ inklusive Baunebenkosten

Beim beiden Wohnhäusern ist dies vermutlich allenfalls sehr bedingt begründbar. Für den Altbau wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren und den Neubau von rund 73 Jahren in Ansatz gebracht

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	14.000,00 €

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 0,8 angesetzt (Wertanpassung rund -20 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Beschaffenheit, örtliche Nutzungsbesonderheiten, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 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 unter der Maßgabe ermittelt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind (= 0,00 €).

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. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	EFH Neubau mit Garage	122,5	1.050,00	12.600,00
	EFH Altbau	77	385,00	4.620,00
Summen		199,5	1.435,00	17.220,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	17.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	4.008,40 €
jährlicher Reinertrag	=	13.211,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,85 % von 113.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	3.220,50 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.991,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,85 % Liegenschaftszinssatz und RND = 60 Jahren mittlerer Restnutzungsdauer	×	28,588
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	285.625,57 €
beitragsfreier Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	128.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	413.625,57 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	413.625,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	0,00 €
Ertragswert	=	413.625,57 €
	rd.	414.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden für den Altbau auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen rein überschlägig aus der Bruttogrundfläche abgeleitet und für den Neubau aus den Bauunterlagen entnommen (siehe Anlage 4). 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 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:	2 Wohnhäuser à 359,- €	=	718,00 €
	1 Garage à 47,- €	=	47,00 €
Instandhaltungskosten:	199,5 m² relevante Fläche à 14,00 €/m²	=	2.793,00 €
	1 Garage à 106,- €	=	106,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 17.220,- €	=	344,40 €
Summe:		=	4.008,40 €

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 2,85 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Beschaffenheit, örtliche Nutzungsbesonderheiten, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung. Zur Harmonisierung wird dabei eine gewichtet gemittelte Restnutzungsdauer von rund 60 Jahren in Ansatz gebracht.

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.

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 410.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 414.000,00 € 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 wahrscheinlich einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Im vorliegenden Fall kann dieser nur einer freien Würdigung unterliegen und wird (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: $410.000,- € \times 0,9 = 369.000,- € = \text{rund } 370.000,- €$. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Daher muss es letztendlich in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren. Der so ermittelte „spezielle“ Verkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt und es liegen in verschiedener Hinsicht Besonderheiten vor. Der „spezielle unbelastete Verkehrswert“ für das mit einem Einfamilienhaus (Altbau) und einem Einfamilienhaus mit Garage (Neubau) bebaute Grundstück Oberstraße 40 in 52393 Hürtgenwald-Gey

Grundbuch von Gey, Blatt 321, Gemarkung Gey, Flur 7, Flst.-Nr. 798

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2025 mit rd.

370.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung der Immobilien war nur von außen möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei das Bewertungsobjekt diverse Besonderheiten aufweist (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, 17.03.2025

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 beigelegten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2024):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2024):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2024):** 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 2024) erstellt.