

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

Amtsgericht Düren
Abt. 033 – 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: 33 K 8/24
unser Zeichen: agdn8/24K
Datum: 13.01.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus und sieben Reihengaragen bebauten Grundstück Merzenicher Straße 61 in 52351 Düren, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans.



Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 6 wurde zum Stichtag 28.11.2024 ermittelt mit rund

5.000,00 €

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist 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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Beschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	WEG Verwaltung	6
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	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	12
2.5.2	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
3	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	13
3.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.3	Bodenwertermittlung	15
3.4	Ertragswertermittlung	17
3.4.1	Ertragswertberechnung	18
3.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
4	Verkehrswert	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	21
6	Verzeichnis der Anlagen	22
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um den 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus (26 Wohnungen) und sieben Reihengaragen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans im hinterliegenden Garagenhof.
Objektadresse:	52351 Düren, Merzenicher Straße 61
Grundbuch- und Katasterangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 7285, BV lfd. Nr. 1 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 7, Flst.-Nr.: 1362 Größe: 618 m ² (Gebäude- und Freifläche) verbunden mit Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 7254-7284, 7286) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 28. August 1972 und 26. Oktober 1973 Bezug genommen. Eingetragen am 29. November 1973.

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren Auftrag vom 09.10.2024
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	28.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	28.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige, siehe Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 29.11.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 7285, letzte Änderung 25.06.2012, Ausdruck vom 25.03.2024○ Auszug aus der UR-Nr. 2529 für 1972 vom 28.08.1972, Notar Dr. XXXXX in Düren (Teilungserklärung)○ Auszug aus der UR-Nr. 3179 für 1973 vom 26.10.1973, Notar Dr. XXXXX in Düren (Änderung der Teilungserklärung)○ Auszug aus der Liegenschaftskarte○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz

- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- Auskünfte der WEG-Verwaltung
- 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 Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Düren vom 29.11.2024 wird hingewiesen.

1.1 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es um den 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus und sieben Reihengaragen bebauten Grundstück Merzenicher Straße 61 in 52351 Düren, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans. Die Garage ist Bestandteil des hinter dem Wohnhaus liegenden Garagenhofes, der soweit bekannt um 1972/73 in massiver Bauweise errichtet wurde.

Der Garagenhof ist mit Betonverbundpflaster belegt. Die Zufahrt zum Garagenhof erfolgt über eine Durchfahrt unter dem Wohnhaus. Die Zufahrt fällt vom öffentlichen Verkehrsraum aus vergleichsweise steil ab und die Durchfahrtshöhe ist auf max. <1,9 m beschränkt. Die Nutzung ist damit eingeschränkt und vermutlich vorwiegend Pkw mit ausreichend Bodenfreiheit sowie Motorrädern oder als Abstellraum vorbehalten.

Zu bewerten ist die zweite Garage von rechts. Der Zustand der Garagenanlage ist insgesamt mäßig. Das Stahlschwinger (manuell) ist korrodiert und war nur angelehnt. Die Garage ist innen auf der linken Seite mit einem Holzständerwerk und Folie von der Garage Nr. 5 abgetrennt. Auf der rechten Seite ist sie zur Garage Nr. 7 offen. Das Dach besteht aus Holzbalken mit vermutlich asbesthaltigen Wellfaserzementplatten.

Mieter wurden nicht bekannt. Die Garage Nr. 6 ist teilweise vollgestellt (Reifen, Müll). Im hinteren Bereich steht eine einfache Holzwerkbank. Mit Entsorgungsaufwand ist ggf. zu rechnen.

1.2 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 Bauteilöffnung) 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.

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.

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.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten teilweise nur auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (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, 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.

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

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung war von den Verfahrensbeteiligten niemand anwesend. Der hinterliegende Garagenhof und die Garage Nr. G 6 konnten nur alleine besichtigt werden. Die übrigen Wohnungs- und Teileigentume waren nicht zugänglich. Fotos wurden angefertigt.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten

Nach Kenntnisstand ist die Garage nicht vermietet. Möglicherweise wird sie von einem der Mieter oder Nutzer des Wohnhauses oder der Nachbargaragen mitgenutzt, vermutlich unentgeltlich. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Bei dieser Wertermittlung wird auf einen unvermieteten und frei verfügbaren, geräumten Zustand abgestellt. Darüber hinaus muss es in das Ermessen der Bietinteressenten gestellt werden, den Umstand der Vermietung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Eine Gewerbemeldung wurde nicht bekannt. Bewertbares mögliches Zubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³ Ob es sich bei den in der Garage lagernden Gegenständen um Fremdzubehör handeln könnte, lässt sich nicht abschließend beurteilen. Der derzeitige Nutzer wurde nicht bekannt. Sofern die Garage vom derzeitigen Nutzer nicht noch geräumt wird, könnte auf einen Erwerber ggf. Entsorgungsaufwand zukommen, der bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt ist.

1.6 WEG Verwaltung

Die WEG-Verwaltung wird von der XXXXX XXXXX- und XXXXXgesellschafts mbH, XXXXX in XXXXX XXXXX durchgeführt. Gemäß vorliegender Auskunft beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. G 6 zum Bewertungsstichtag xx,00 € monatlich. Die Erhaltungsrücklage des Gesamtobjekts liegt zum Ende 2024 bei rund xxx.000,- €. Auf die Garage entfällt ein Anteil von rund xxx,- €. Beschlussfassungen, die noch Kosten nach sich ziehen könnten (Sonderumlagen) und Rechtsstreitigkeiten wurden nicht bekannt. Von Außenständen der Eigentümer gegenüber der Eigentümergemeinschaft wird ausgegangen (bei der Wertermittlung unberücksichtigt). Von den Verfahrensbeteiligten waren dazu keine weiteren Informationen zu erhalten.

³ Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Garage wird noch angenommen. Dabei ist von einer eingeschränkten Nutzbarkeit auszugehen, sowohl aufgrund der Zufahrtssituation als auch wegen des Objektzustands und der Bauausführung (ohne eigene feste Trennwände zu den Nachbargaragen), vorrangig für Kleinfahrzeuge, Zweiräder oder als Abstellraum.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Das zu bewertende Teileigentum weist u.a. bauliche und ggf. (miet)rechtliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und 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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Düren	ca.	95.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Düren-Stadtmitte	ca.	1,5 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	70 km
	nach Köln	ca.	45 km
	nach Aachen	ca.	35 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	55 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in	ca.	5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 264 in	ca.	150 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	150 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	350 m
	zu einem Bahnhof (Düren)	ca.	1,5 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Krankenhaus		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhäuser, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Düren vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt Flst. Nr. 1362:	Breite ca. 15-18 m, Tiefe ca. 39 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal. Die Zufahrt zum hinterliegenden Garagenhof erfolgt allerdings über eine tieferliegende Durchfahrt unter dem Wohnhaus. Die Zufahrt ist straßenseitig vergleichsweise steil sowie eine beschränkte Durchfahrtshöhe vorhanden.
Grundstückslage:	in Reihe

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das 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.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminationen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Merzenicher Straße).
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt sind ein eigener Anschluss des Wohnhauses an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden. Ein Stromanschluss der Garage wurde nicht bekannt.

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

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Düren liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1/152 A „Am Michelspfad (Gebiet östlich der Robert-Koch-Straße)“, der mit der Bekanntmachung vom 13.02.1974 rechtskräftig wurde mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 1,1 max.

Zahl der Vollgeschosse 4

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, textliche Festsetzungen. 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 Stadt Düren oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Düren enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Düren besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Es wird auf die Teilungserklärung und deren Anlagen zurückgegriffen. 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.⁴ 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 Stadt Düren ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Gemäß § 8 KAG werden für Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen oder in Haushalt geführt werden, keine Straßenbaubeiträge mehr

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.

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

erhoben. Die o.g. Straße fällt unter das Beitragserhebungs-
verbot. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant o-
der bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitrags-
pflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge
oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach
KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Ge- meinschaftsordnung

2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht
keine Eintragung.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiter-
zugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. be-
günstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Auftragsgemäß
wurden diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen
und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft un-
terstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhan-
den sind.

2.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Teilungserklärung und
Gemeinschaftsordnung:

Die ursprüngliche Teilungserklärung aus dem Jahr 1972 und
die Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahr 1973 bein-
halten nach diesseitiger Auffassung für die Zeit weitgehend
übliche Regelungen (UR.Nr. 2529 für 1972 Notar Dr. XXXXX,
Düren sowie die Änderung UR.Nr. 3179 für 1973 Notar Dr.
XXXXX in Düren). Inhaltlich wird darauf verwiesen.

In der Baubeschreibung ist nur das Wohnhaus beschrieben.
Die Abgeschlossenheit der Wohnungen (Ziffer 1-24), der nicht
zu Wohnzwecken dienenden Räume im Dachgeschoss (Ziffer
25 und 26) und die mit Ziffer G 1 bis G 7 bezeichneten Gara-
gen wurde am 03.08.1972 bescheinigt. Sondernutzungs-
rechte wurden nicht vereinbart. Der Eigentümer der Garage
ist an zukünftigen Investitionen in das Gesamtobjekt möglich-
erweise anteilmäßig beteiligt.

Informationen über sonstige wertrelevante Änderungen der
Teilungserklärung oder Sondernutzungsrechte wurden nicht
bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise
nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentü-
merversammlung vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung
ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich
bei der WEG-Verwaltung nochmals nachzufragen.

3 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

3.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für den 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus und sieben Reihengaragen bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans, in 52351 Düren, Merzenicher Straße 61 zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 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 marktgängiges Teileigentum mit den diesem eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Dabei ist von einer eingeschränkten Nutzbarkeit auszugehen, sowohl aufgrund der Zufahrtssituation als auch wegen des Objektzustands und der Bauausführung (ohne eigene feste Trennwände zu den Nachbargaragen), vorrangig für Kleinfahrzeuge, Zweiräder oder als Abstellraum. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf die bisherige Nutzung. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung auch der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).⁷ Aufgrund der erkennbaren baulichen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten (insbesondere auch Nutzungsbeschränkungen) 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. 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 Teileigentum 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

⁷ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

3.2 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 Ertragswertverfahrens ermittelt. Eine hinreichende Anzahl geeigneter örtlicher Vergleichspreise liegt nicht vor. Eine Vergleichswertermittlung gemäß §§ 24-26 ImmoWertV wird daher nicht dargestellt.

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 jeweiligen 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 Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene 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 mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für unbelastete 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 255,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.⁸ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	7 m

Eigenschaften des Gesamtgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	28.11.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstückstiefe, ca.	=	39 m
Grundstücksbreite, ca.	=	15-18 m
Grundstücksfläche	=	618 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 255,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Gesamt- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	× 1,10
Art der Nutzung	MI	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	bessere Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 280,50 €/m²

⁸ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Gesamt- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,50 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	618	× 1,00
Tiefe (m)	35	39	× 1,00
Breite (m)	7	15-18	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 280,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 280,50 €/m²
Fläche	× 618 m ²
beitragsfreier Gesamtbodenwerts	= 173.349,00 €
	rd. 173.000,00 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Teileigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem 2/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt, der dem zu bewertenden Wohnungseigentum gemäß Grundbuch zuzuordnen ist.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Teileigentum Nr. G 6		
Gesamtbodenwert		173.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	2 / 1.000
anteiliger Bodenwert für das Teileigentum Nr. G 6	=	346,00 €
	rd.	350,00 €

3.4 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.

3.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Anzahl	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Garage G 6	Garage G 6	1	50,00	600,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	164,00 €
jährlicher Reinertrag	=	436,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,5 % von 350,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	12,25 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	423,75 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,517
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.880,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	350,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	5.230,33 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	5.230,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	0,00 €
Ertragswert	=	5.230,33 €
	rd.	5.000,00 €

3.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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.

Verwaltungskosten:	1 Garage à 46,- €	=	46,00 €
Instandhaltungskosten:	1 Garage à 104,- €	=	104,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 600,- €	=	12,00 €
Summe:		=	164,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten mit rund 3,5 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellbedingt mit 60 Jahren angesetzt.

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.

Beim Bewertungsobjekt ist dies allenfalls sehr bedingt begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden auch keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern. Für die Garage wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 15 Jahren in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse unter der Annahme ermittelt, dass die im Text benannten und bekannt gewordenen Objektbesonderheiten hinreichend berücksichtigt sind. Ein Ansatz für (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ist daher nicht erforderlich (= 0,- €).

4 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Ertragswert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 5.000,00 € ermittelt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Teilweise mussten daher auch Annahmen getroffen werden, die 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 Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der Verkehrswert für den 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten Mehrfamilienhaus und sieben Reihengaragen bebauten Grundstück Merzenicher Straße 61 in 52351 Düren

Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 7285, Gemarkung Düren, Flur 7, Flst.-Nr. 1362

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G 6 des Aufteilungsplans, wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 mit rd.

5.000,00 €

in Worten: fünftausend Euro

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 13.01.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch

das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

5 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.