

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.immobiliengewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobiliengewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 033 K 012/24
unser Zeichen: agdn012/24K
Datum: 22.07.2024

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den 99.691/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei aneinandergebauten Mehrfamilienwohnhäusern (mit jeweils sechs Wohneinheiten) bebauten Grundstück Elbinger Straße 10-12 in 52388 Nörvenich, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 in Haus Nr. 10, 1. Obergeschoss links, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 mit Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz wurde zum Stichtag 21.06.2024 ermittelt mit rund

80.000,00 €

Das Wohnungseigentum weist Besonderheiten auf (u.a. vermietet, Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren), Altstandort - 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	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	WEG Verwaltung	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, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	12
2.5.2	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt	14
3.2	Eigentumswohnung Nr. 3	17
3.3	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Ertragswertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
5	Verkehrswert	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	29
7	Verzeichnis der Anlagen	30
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in im 1. OG links zweier aneinandergebauter Mehrfamilienwohnhäuser (mit jeweils sechs Wohneinheiten). Die Wohnung Nr. 3 liegt im Haus Nr. 10 und verfügt gemäß Aufteilungsplan über drei Zimmer, Küche, Diele, Bad mit WC und Balkon sowie über einen Kellerraum und einen Pkw-Stellplatz, an dem ein Sondernutzungsrecht besteht.

Objektadresse: 52388 Nörvenich, Elbinger Straße 10-12

Grundbuch- und Katasterangaben: Wohnungsgrundbuch von Nörvenich, Blatt 993, BV lfd. Nr. 1 99.691/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nörvenich, Flur 11
Flst.-Nr. 347 Gebäude- und Freifläche, Elbinger Straße 12
Flst.-Nr. 349 Gebäude- und Freifläche, Elbinger Straße 10
Flst.-Nr. 350 Verkehrsfläche, Elbinger Straße
Flst.-Nr. 348 Gebäude- und Freifläche, Elbinger Straße 12
Größe: 1.611 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0991 - 1002 - außer diesem Blatt) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 22. September 1994 Bezug genommen. Eingetragen und bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 0565 hierher übertragen am 11.10.1994.

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 06.05.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 21.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung(en): 05.06.2024 und 21.06.2024

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Nörvenich, Blatt 993, letzte Änderung 23.08.2002, Abdruck vom 27.03.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, 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
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Düren vom 10.06.2024 und 22.06.2024 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links in einem Wohnblock mit zwei aneinandergebauten Wohnhäusern (je 6 Wohnungen) in Ortslage von Nörvenich.

Die Wohnanlage wurde soweit bekannt in den 1960er Jahren in massiver Bauweise errichtet und verfügt über zwei aneinandergebaute dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit Satteldach. Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen (aus 2018) und gestrichen. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff. Wärme- und Schallschutz entsprechen der Bauweise und -ausführung und sind als weitgehend durchschnittlich bis mäßiger zu beurteilen. Der bauliche Gesamtzustand ist soweit erkennbar für das Baujahr überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßiger.

Mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Das Wohnungseigentum verfügt über drei Zimmer, Küche, Diele, Bad mit WC und Balkon, mit rund 65,5 m² anrechenbarer Wohnfläche. Die Wohnung wird über eine Gastherme beheizt, über die auch die Warmwasserversorgung zentral erfolgt. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind normal. Die Ausstattung der Wohnung ist durchschnittlich bis mäßiger, der Zustand teilweise sehr mäßig bis unterwohnt (Raucherwohnung). Es sind ein deutlicher Unterhaltungsstau vorhanden und stellenweise Schimmelpilzbildung erkennbar. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet. Für einen Pkw-Stellplatz ist ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.2 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 Bauteileöffnung) und Befragung des Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften

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.

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.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit 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. 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 Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

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

diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Beim Ortstermin am 05.06.2024 wurden weder die Verfahrensbeteiligten noch der Mieter angetroffen. Am 21.06.2024 wurde eine Innenbesichtigung der Wohnung vom Mieter ermöglicht. Die Eigentümerin war nicht anwesend und konnte somit auch nicht zur Immobilie befragt werden. Es ist daher wahrscheinlich, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Zur Ermittlung der wertrelevanten Wohnfläche wurde in der Eigentumswohnung Nr. 3 ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Der Mieter gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Die Eigentumswohnung ist vermietet. Gemäß Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 01.04.2017 und ist auf unbestimmte Zeit vereinbart. Die Wohnfläche ist mit ca. 50 m² angegeben (gemäß eigenem Aufmaß rund 65,5 m², gemäß Teilungserklärung 64,6 m²). Seinerzeit wurde eine Teilinklusionmiete in Höhe von xxx,- € im Monat vereinbart. Nach Auskunft des Mieters wurde diese im Jahr 2022 auf xxx,- € angehoben. Strom, Wasser und Gas werden direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird hier unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird auf einen vermieteten Zustand ohne substanziellen längeren Leerstand abgestellt. Ggf. zeitlich befristete Mehr- oder Mindermieten bleiben unberücksichtigt.

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Gewerbemeldungen wurden nicht bekannt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

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

1.6 WEG Verwaltung

Die WEG-Verwaltung wird von der xxxxxxxx xxxxxxxx - xxxxxxxx, xxxxxxxx xxx, xxxxxxxx xxxxxxxx, durchgeführt. Gemäß vorliegenden Informationen beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 3 im Jahr 2024 insgesamt xxx,- € monatlich. Für das Jahr 2025 erhöht sich dieses auf xxx,- € im Monat. Die Erhaltungsrücklage für das Objekt betrug xx.000,- € mit Stand 31.12.2023.

Beschlussfassungen, die noch Kosten nach sich ziehen werden (Sonderumlagen) liegen nach Kenntnisstand nicht vor. Die Treppenhäuser sollen noch gestrichen und der Belag im Treppenhaus erneuert werden. Die Erneuerung der Bodenbeläge soll aus der Rücklage finanziert werden.

Rechtsstreitigkeiten sind aktuell nicht anhängig. Allerdings liegen Außenstände der Eigentümerin der Wohnung Nr. 3 gegenüber der Eigentümergemeinschaft vor, die bei dieser Wertermittlung vollständig unberücksichtigt bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass die WEG ihre Forderung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens anmeldet (und diese dann mit dem Zuschlag erlischt) oder der fällige Betrag noch vor dem Versteigerungstermin bezahlt wird.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster

Nach Auskunft des Kreises Düren bestehen Eintragungen im Altlastenkataster (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.2.5).

Sanierungsgebiet Nörvenich

Die Immobilie liegt im städtebaulichen „Sanierungsgebiet Nörvenich“, das im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.1).

Zustand der Immobilie / Wohnung, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag 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:	Gemeinde Nörvenich	ca.	12.000 Einwohner
	Kernort Nörvenich	ca.	4.300 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Erftstadt	ca.	10 km
	nach Düren	ca.	13 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	66 km
	nach Köln	ca.	30 km
	nach Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Gymnich in	ca.	10 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 477 in	ca.	350 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	180 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	120 m
	zu einem Bahnhof (Buir)	ca.	9 km
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil, als Ge- schäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Kindergarten, THW, Fliegerhorst Nörvenich		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglich-
keiten, Kindergarten, Grundschule, Apotheke, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Bank-
und Postfiliale sowie Tankstelle sind vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen sowie Kran-
kenhäuser befinden sich in Düren und Erftstadt.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt der Einheit:	Breite ca. 30-37 m, mittlere Tiefe ca. 47,5 m
Grundstücksform:	als Einheit regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Osten nach Westen

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	gemäß Flurkarte nicht vorhanden
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	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 Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 0) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Nachrichtlich: Es ist nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Elbinger Straße) als Wohnstraße/Anliegerstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frishwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale und die Nähe zum Militärflugplatz Fliegerhorst Nörvenich wird hingewiesen (zeitweise Fluglärm möglich).

Altlasten:

Hierzu erteilt der Kreis Düren mit Schreiben vom 21.05.2024 folgende Auskunft:

„Für die angefragten Grundstücke ... liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren im Bereich Hausnummer 10 Eintragungen vor. Unter der Kennziffer Nö_9385 ist ein punktueller Altstandort erfasst. Es handelt sich dabei um die Kennzeichnung eines Betriebes zur Herstellung von Schallplatten und Kunststoffwaren. ... Eine Datierung, wann der Betrieb an dieser Stelle existiert haben soll, gibt es nicht. Bei vorherrschender Bausubstanz wäre es auch denkbar, dass es sich bei der Eintragung um die Privatschrift des Inhabers handeln könnte. Genauere Informationen zu diesem Standort liegen derzeit nicht vor. Eine Verdachtsbewertung wurde bislang nicht vorgenommen.“

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung:

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht somit nicht. Auftragsgemäß wurden auch keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden daher unter Vorbehalt ungeprüft 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 Gemeinde Nörvenich liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nörvenich Nr. G33 (rechtskräftig seit Bekanntmachung 1976) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 max.

Zahl der Vollgeschosse 2

Bauweise: offen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, geneigte Dächer und Stellplatzfläche. 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 Nörvenich oder deren Internetportal eingesehen

	werden kann.
„Sanierungsgebiet Nörvenich“:	Das Grundstück liegt im „Sanierungsgebiet Nörvenich“, Satzung vom 23.11.2017. Gemäß § 2 handelt es sich hierbei um ein vereinfachtes Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ohne Sanierungsvermerk im Grundbuch. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (§§ 152 - 156a BauGB) sowie der Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge werden ausgeschlossen.
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	<p><i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i></p> <p>Das Grundstück ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.</p> <p>Aus der Sanierungssatzung können sich ggf. Wertbeeinflussungen ergeben, die derzeit nicht abschließend beurteilbar sind. Mögliche Wertbeeinflussungen können somit nur einer freien Würdigung unterliegen.</p>

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Wertelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden nicht bekannt. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Gemeinde Nörvenich besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.⁴ 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 und unter Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist. Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für

⁴ Die behördlichen Bauakten erheben generell keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs bestehen keine Eintragungen.

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

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

2.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Teilungserklärung und
Gemeinschaftsordnung:

Die Teilungserklärung aus dem Jahr 1994 und die Gemeinschaftsordnung beinhalten nach diesseitiger Auffassung weitgehend übliche Regelungen (UR.Nr. 3658 für 1994, verhandelt zu Köln am 22.09.1994 vor dem Notarassessor xxxxxxx xxxxxxx, als amtlich bestelltem Vertreter des Prof. Dr. jur. xxxxxxx xxxxxxx, Notar in Köln). Inhaltlich wird darauf verwiesen (siehe hierzu auch Anlage 4).

Auf folgende Vereinbarungen wird explizit hingewiesen:

III. Sondernutzungsrechte: Die Wohnungseigentumsrechte Nr. 1, 2, 7 und 8 erhalten jeweils das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, die im Aufteilungsplan rot umrandet und mit der gleichen Ziffer bezeichnet ist. Jedes Wohnungseigentum wird verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, der im Aufteilungsplan mit ST und der jeweiligen Ziffer des Wohnungseigentums bezeichnet ist.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde am 22.08.1994 bescheinigt. Informationen über wertrelevante Änderungen der Teilungserklärung oder der Sondernutzungsrechte wurden nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass mir möglicherweise nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich ggf. bei der WEG-Verwaltung nachzufragen.

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 ursprüngliche Bauherr konnte 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. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten und 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. la-gebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt

Nutzung:	Die Wohnung Nr. 3 liegt im straßenseitig gelegenen Haus Nr. 10 (WET Nr. 1-6). Das Haus Nr. 12 ist im Prinzip vergleichbar und verfügt ebenfalls über sechs Wohnungen (WET Nr. 7-12). Haus Nr. 12 wurde nicht besichtigt.
Gebäudestellung:	Haus Nr. 10 und 12 aneinandergebaut, insgesamt freistehend
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	Baujahr soweit bekannt vermutlich 1960er Jahre
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	Kalksandstein und Beton
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Hohlblockstein und Kalksandstein
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Bimsstein und Kalksandstein
Geschossdecken:	Beton (Kellerdecke ungedämmt)
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr vermutlich 1988), ein Dachflächenfenster im Treppenhaus, Fensterbänke außen mit Leichtmetall

Rollläden:	nur in den Wohnungen im Erdgeschoss aus Kunststoff vorhanden
Hauseingang:	ein Stufe aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglasten Lichtauschnitten (Baujahr vermutlich um 1990), Seitenteil rechts mit Isolierverglasung und Briefkastenanlage, links von der Eingangstür Klingel- und Sprechanlage
Wohnungstüren:	normale Holzwerkstofftüren mit Spion
Besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Dachgauben, Balkone
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	Wärmedämmverbundsystem aus dem Jahr 2018, im Sockelbereich Putz mit Anstrich, Gaubenseiten und Balkone/DG mit Fassadenplatten verkleidet (möglicherweise asbesthaltig)
Zustand:	weitgehend durchschnittlich
<i>Treppenhaus</i>	
Geschosstreppen:	massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus PVC (möglicherweise asbesthaltig), einfache Metallgeländer mit überzogenem Handlauf
Kellerinnentreppe:	wie Geschosstreppen
Zustand des Treppenhauses:	mäßiger
<i>Dach</i>	
	nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, der Zustand ist nicht näher beurteilbar
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachgauben
Dachform:	Satteldach ohne Drempel
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	eine baujahresübliche Ausführung und Schadensfreiheit werden ungeprüft unterstellt
<i>Keller</i>	
	nur eingeschränkt besichtigt, Gemeinschaftsräume, Kellerräume zu den Wohnungseigentumen
Böden:	mit Estrich und Anstrich
Wände und Decken:	gestrichen, Kellerdecke ungedämmt
Türen:	einfache Kellertüren aus Holz
Zustand:	mäßiger
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik im Gemeinschaftseigentum</i>	
Beheizung der Wohnungen:	je Einheit separat (Sondereigentum)
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	je Einheit separat (Sondereigentum) über die Heizung
Kamin:	vorhanden
Elektroinstallation:	mäßigere bis durchschnittliche Ausstattungen, ein Zähler je Wohneinheit separat
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁷	vermutlich baujahresübliche Ausführungen, eine Kaltwasseruhr je Wohneinheit separat
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)

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

vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Technische Gemeinschaftseinrichtungen:
Gemeinschaftsräume,
besondere Einrichtungen im
Gemeinschaftseigentum:

Klingel-, Türöffnungs- und Sprechanlage

Kellerräume zu den Wohnungseigentumen, Fahrradkeller und Wasch-/Trockenräume

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum

Soweit bekannt ist, wurden im Jahren 2018 das Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und die Balkone saniert. Weitere substanzielle Maßnahmen liegen vermutlich deutlich länger zurück.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:

normal, nicht barrierefrei

Belichtung / Besonnung:

normal

Bau- und Unterhaltungszustand, Mängel und Schäden

am Gemeinschaftseigentum⁸:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt für das Baujahr durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau, u.a. im Treppenhaus. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Putzschäden im Treppenhaus
 - Höhenversatz vom Balkon zum Wohnraum nicht vorhanden
- Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz bzw. Modernisierungen ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe auch in der Raumliste

energetische Beurteilung: ⁹	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen Endenergiebedarf von 109 kWh/(m ² a) für den Energieträger Erdgas H ohne Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala D). ¹⁰
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.
<i>Wohn-/Nutzeinheiten</i>	
Wohn-/Nutzeinheiten:	Jedes Wohnhaus verfügt über sechs Wohneinheiten mit Kellerräumen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

3.2 Eigentumswohnung Nr. 3

Beschreibung der Lage und der vorwiegenden Ausstattung¹¹

Lage im Gebäude:	1. Obergeschoss links im Wohnhaus Nr. 10
Fußböden:	vermutlich schwimmender Estrich mit keramische Fliesen
Wandflächen:	verputzt mit Anstrich, teilweise Tapeten und Raufaser
Bad/WC:	Fliesen türhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	verputzt und gestrichen
Innentüren:	normale furnierte Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glaseinsatz (Scheibe der Küchentür defekt), normale Beschläge (teilweise schadhaft oder unvollständig), Holzzargen
Fensterbänke innen:	aus Naturstein
Sanitäre Installationen:	einfachere Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte
Bad/WC:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten
Heizung:	Gastherme von Vaillant, Typ turbo TEC plus (Brennwerttechnik), Baujahr nach Auskunft im Ortstermin 2017
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentrale Versorgung über die Gastherme
Elektroinstallation:	mäßigere Ausstattung
Sonstiges:	keine Rauchwarnmelder vorhanden

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

¹⁰ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 12.11.2018 ausgestellt und ist bis zum 11.11.2028 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Erdgas H als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Küchenausstattung: Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt.

Ausstattung: mäßiger

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Sondereigentum

Soweit bekannt ist, wurde vermutlich Anfang bis Mitte der 1990er Jahre eine Teilmodernisierung der Boden-, Wand- und Deckenbeläge und im Sanitärbereich vorgenommen. Nach Auskunft im Ortstermin wurde darüber hinaus im Jahr 2017 die Gastherme erneuert.

Zustand der Wohnung

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Barrierefreiheit: nicht barrierefrei

Belichtung/Besonnung: normal

Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen:

Der Bau- und Unterhaltungszustand in der Wohnung ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend sehr mäßig. Die Wohnung ist deutlich unterwohnt (Raucherwohnung, u.a. teilweise mit Schimmelpilzbildung) und teilweise vollgestellt. Gleiches gilt für den Kellerraum. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau im Bereich des Innenausbaus und der Innenausstattung (insbesondere an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich und an den Fenstern). Weiter sind stellenweise Beschädigungen an Fenstern und Türen, stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie am Balkonbelag erkennbar. Schimmelpilzbildung ist teilweise an Fensterrahmen und im Bad vorhanden.

Nutzbarkeit: Die Wohnung ist erst nach Investitionen nachhaltig bewohnbar bzw. (neu) vermietbar, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	anrechenbare Wohnfläche ca. in m ²
1	WET Nr. 3	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m	
1.1	Flur		5,6
1.2	Bad	mit Tageslichtfenster, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Schimmelpilzbildung in den Fugen und an der Decke	4,1
1.3	Küche	Glasscheibe in der Tür beschädigt	7,2
1.4	Raum 1		11,8
1.5	Raum 2		19,9
1.6	Raum 3	Zugang zum Balkon	15,7
1.7	Balkon		1,2
1.8	<i>Kellerraum Nr. 3</i>	<i>vollgestellt</i>	
Summe der anrechenbaren Wohnfläche der ETW Nr. 3: ¹²			rd. 65,5 m²

3.3 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen.

Straßenseitig vor dem Wohnhaus Nr. 10 sind zehn markierte Fahrzeugstellplätze angelegt, teilweise asphaltiert, teilweise mit Rasengittersteinen befestigt oder nur auf Grasfläche gelegen (vermutlich außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen). Jeder Eigentumswohnung ist ein Stellplatz zugeordnet (entsprechend der Nummer der Eigentumswohnung).

Außenanlagen

Zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen zählen hier die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, asphaltierte Zuwegung zu den Hauseingängen sowie Rasen und Pflanzungen.

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für den 99.691/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei aneinandergebauten Mehrfamilienwohnhäusern (mit jeweils sechs Wohneinheiten) bebauten Grundstück Elbinger Straße 10-12 in 52388 Nörvenich, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 in Haus Nr. 10, 1. Obergeschoss links, nebst Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 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. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird teilweise noch auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt. Dabei wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Teilmodernisierungen aufgrund des vorhandenen Unterhaltungsstaus in der Wohnung einkalkulieren und vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. 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.

Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

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 Ertragswertwertverfahrens ermittelt. Geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren für eine direkte Vergleichswertermittlung lagen nicht vor.

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. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren 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.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der nächstgelegene Bodenrichtwert (BRW), der der Nutzung des Bewertungsgrundstücks entspricht, beträgt 300,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.¹³ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	700 m ²

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	1.611 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert				
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			=	300,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.06.2024	×	1,00
Art der Nutzung	W	WA	×	1,00
Lage in der Zone	übliche Lage	leicht bessere Lage	×	1,05
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			=	315,00 €/m²

¹³ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	315,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Fläche (m ²)	700	1.611	×	1,00
Vollgeschosse	3	2	×	1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	315,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			=	315,00 €/m²
Fläche			×	1.611 m ²
beitragsfreier Gesamtbodenwert			=	507.465,00 €
			rd.	<u>507.000,00 €</u>

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem 99.691/1.000.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt, der dem zu bewertenden Wohnungseigentum gemäß Grundbuch zuzuordnen ist.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum Nr. 3				
Gesamtbodenwert				507.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)			×	99.691/1.000.000
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 3			=	50.543,34 €
			rd.	<u>51.000,00 €</u>

4.4 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 objektspezifischen 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. Die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sind dabei nach sachverständiger Würdigung zu berücksichtigen.

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Wohnfläche wertrelevant ca. (m ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	ETW Nr. 3 mit Keller- raum und Pkw-Stell- platz	65,5	450,00	5.400,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	5.400,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	1.431,90 €
jährlicher Reinertrag	=	3.938,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 51.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Anteil. Bodenwert)	-	1.402,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.565,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,249
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	51.950,83 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des WET	=	102.950,83 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des WET	=	102.950,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	22.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	80.450,83 €
	rd.	80.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Wohnfläche

Die wertrelevante Wohnfläche wurde auf der Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 4). Die Berechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Maßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Eigentumswohnung à 420,- €	=	420,00 €
Instandhaltungskosten:	65,5 m ² ausgebaut Fläche à 13,80 €/m ²	=	903,90 €
Mietausfallwagnis:	2% von 5.400,- €	=	108,00 €
Summe:		=	1.431,90 €

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 2,75 % angesetzt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt (Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

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

Beim Bewertungsobjekt ist dies bedingt begründbar. Für die Eigentumswohnung wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

¹⁴ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten

augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">• Sondereigentum: pauschaler wertmindernder Mindestansatz für erforderliche Mindestmaßnahmen in der Wohnung (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards), rund• Gemeinschaftseigentum: es wird unterstellt, dass die vorhandenen und zukünftig noch gebildeten Rücklagen ausreichen, um notwendige Maßnahmen durchführen zu können, daher rund	-22.500,00 € 0,00 €
Summe	-22.500,00 €

Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Ertragswert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rd. 80.000,00 € ermittelt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend geklärt werden konnten. Somit mussten Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist dabei stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der Verkehrswert für den 99.691/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei aneinandergebauten Mehrfamilienwohnhäusern (mit jeweils sechs Wohneinheiten) bebauten Grundstück Elbinger Straße 10-12 in 52388 Nörvenich

Grundbuch von Nörvenich, Blatt 993,
Gemarkung Nörvenich, Flur 11, Flst.-Nrn. 347, 349, 350 und 348

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 in Haus Nr. 10, 1. Obergeschoss links, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz, wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2024 mit rd.

80.000,00 €

in Worten: achtzigtausend Euro

ermittelt.

Das Wohnungseigentum weist Besonderheiten auf (u.a. vermietet, Lage in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren), Altstandort - 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, 22.07.2024

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.

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

WEG: Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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 Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2024):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2024) erstellt.

Anlage 5: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht Straßenseite



Bild 2
Außenansicht Straßenseite
und Stellplätze



Bild 3
Hauseingang