

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

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

Az. des Gerichts: 33 K 16/25
unser Zeichen: agdn16/25K
Datum: 11.07.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die mit mehrseitig angebauten unterkellerten Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Aachener Straße 62 und 64 in 52349 Düren als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 27.05.2025 ermittelt mit rund

900.000,00 €

Die Immobilien weisen in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, ordnungsbehördliche Verfahren, Mietbesonderheiten - siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen 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	Hinweise und Besonderheiten	6
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, ordnungsbehördliche Verfahren	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch und Mietsituation	13
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	13
2.5.2	Mietsituation / Mietbesonderheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	zwei Mehrfamilienwohnhäuser	16
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	25
3.3	Gesamtbeurteilung	25
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	26
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
4.3	Bodenwertermittlung	28
4.4	Ertragswertermittlung	30
4.4.1	Ertragswertberechnung	31
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5	Gesamtverkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um zwei mit mehrseitig angebauten unterkellerten Mehrfamilienhäusern (Reihenmittelhäuser) bebaute Grundstücke. Beide Häuser bilden derzeit versorgungstechnisch eine wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 52349 Düren, Aachener Straße 62 und 64

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Düren, Blatt 23001
Gemarkung Düren, Flur 26
BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 18/3 Größe: 395 m²
BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 579/18 Größe: 418 m²
Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit: 813 m²

Wohngebäudeversicherung: vorhanden

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 29.04.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 27.05.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.05.2025

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 30.05.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Düren, Blatt 23001, letzte Änderung 18.03.2024, Ausdruck vom 10.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte des Zwangsverwalters

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 30.05.2025 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei mit mehrseitig angebauten unterkellerten Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke in immissionsstarker Lage von 52349 Düren, Aachener Straße 62 und 64. Die Vorderhäuser sind vermutlich Baujahr um/vor 1920, vermutlich tlw. als Wiederaufbau und Erweiterung nach 1950. Haus Nr. 64 ist dreigeschossig mit Flachdach, Haus Nr. 62 viergeschossig mit nicht ausgebautem Satteldach. Beide Häuser sind versorgungstechnisch miteinander verbunden und bilden insofern derzeit eine wirtschaftliche Einheit. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 706 m².

Der hintere Grundstücksbereich zu beiden Häusern ist über eine Durchfahrt in Haus Nr. 64 zugänglich. Der Garten liegt höhenversetzt auf Kellerniveau. Die Außenanlagen sind vernachlässigt, mit wilden Müllablagerungen (im Rahmen der Zwangsverwaltung beseitigt). Pkw-Stellplätze oder Garagen sind nicht vorhanden.

Nach Kenntnisstand wurden die Immobilien ab 2014 teilweise modernisiert, in den letzten Jahren jedoch offensichtlich nicht ordnungsgemäß verwaltet und bewirtschaftet. Der Allgemeinzustand ist teilmodernisiert mäßig bis teilweise sehr mäßig mit Unterhaltungsstau und weiterem Bedarf zur Investition. U.a. ist die Heizung außer Funktion (soll im Rahmen der Zwangsverwaltung behoben werden). Nach Auskunft des Zwangsverwalters sollen im Rahmen der Zwangsverwaltung weitere teilweise dringend notwendige Maßnahmen in und an der Immobilie vorgenommen werden (u.a. Absturzsicherungen und hinsichtlich des Brandschutzes), die damit unberücksichtigt bleiben. Auf Unsicherheiten und Risiken wird hingewiesen.

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

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

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

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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.

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

Der Verkehrswert musste daher auch unter besonderen Maßgaben ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

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

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des

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

Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Gebäude und die Grundstücke in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Einzelne Wohnungen und Kellerräume waren nicht zugänglich. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin nur stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde in Haus Nr. 64 ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt. Für das Haus Nr. 62 muss auf die vorliegenden Unterlagen zurückgegriffen werden, wobei die Richtigkeit der Angaben nach Plausibilisierung nur ohne abschließende Prüfung unterstellt werden kann (ggf. gesondert zu prüfen).

Die Mieter gestatteten überwiegend die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Die Wohnhäuser sind zu Wohnzwecken vermietet. Näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.5.2.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Düren ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit

Die Bewertungsgrundstücke bilden derzeit eine wirtschaftliche Einheit und sollen auch als Einheit bewertet werden (Gesamtverkehrswert).⁴

Bauunterlagen, ordnungsbehördliche Verfahren

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor. Nach Auskunft der Stadt Düren sind ordnungsbehördliche Verfahren anhängig. Näheres siehe in Abschnitt 2.3.3.

Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster

Nach Auskunft des Kreises Düren besteht keine Eintragung im Altlastenkataster, es liegen jedoch Hinweise auf alte Gewerbeeinträge vor (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.2.5).

Beheizung der Immobilie

Die Immobilie war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbeheizt. Daraus bereits resultierende Schäden wurden nicht bekannt. Nach Auskunft des Zwangsverwalters soll die Heizung zeitnah wieder in Betrieb genommen werden. Auf verbleibende Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

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

⁴ Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist in erheblichem Umfang 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:	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 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.	5,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 264		unmittelbar

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrumsnahe Lage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 50 m
	zum Bahnhof Düren-Annakirmesplatz	ca. 100 m
	zum Bahnhof Düren (S-Bahn, RE)	ca. 1,5 km
Verkehrslage:	normal	
Wohn- und Geschäftslage:	verkehrslaute, immissionsstärkere, einfache Wohnlage in der Stadt Düren mit unruhiger Nachbarschaft, als Geschäftslage nur bedingt geeignet	
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche und gemischte Nutzungen, Kfz-Werkstatt hin- ten angrenzend, Bundesstraße, Rurtalbahn mit Bahnhof, Fließgewässer (Rur)	

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:	Gelände mit Niveauversatz
Zuschnitt der Einheit:	Breite ca. 22 m, Tiefe ca. 37,5 m
Grundstücksformen:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal, hinten tiefer liegend
Grundstückslagen:	in Reihe, Ausrichtung von Süden nach Norden

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, 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 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Auf die Nähe zur Rur wird hingewiesen.

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

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Die Bewertungsgrundstücke grenzen einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Aachener Straße) als Hauptdurchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	stark
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen (Anwohnerparken), Straßenbeleuchtung beidseitig
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Kenntnisstand sind Haus Nr. 62 und 64 hinsichtlich der Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon miteinander verbunden. Die örtliche Situation ist unübersichtlich. Eine Überprüfung ist zu empfehlen, von Handlungsbedarf auszugehen.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren Immissionen u.a. vom Straßenverkehr deutlich und dauerhaft wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Bodenschutzbehörde aktuell keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen / Altlasten oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Im Rahmen von Recherchen zur Identifizierung von möglicherweise altlastenverdächtigen Flächen und Standorten wurden für die Objektadresse Düren zahlreiche Gewerbeeinträge ermittelt. Darunter sind auch Branchen, für die ein Altlastenverdacht nicht auszuschließen ist (u.a. Wäscherei und chemische Reinigung). Da in diesem Bereich der Stadt Düren in der Vergangenheit keine Änderungen der Hausnummern stattgefunden haben, ist davon auszugehen, dass die alten Gewerbeanmeldungen richtig lokalisiert worden sind.

Die Einsicht in ältere Karten und Luftbilder hat jedoch keine Hinweise darauf ergeben, dass sich auf den angefragten Grundstücken ein größerer Gewerbebestandort der ermittelten Branchen befunden hat. Insofern kann es sich um Wohn-/Büroadressen solcher Standorte gehandelt haben, deren Produktionsstätten sich an anderer Adresse befunden haben. Darüber hinaus hat eine vom Kreis Düren im Jahr 2014 beauftragte Bauaktenauswertung für diese Adressen keine abschließenden Nachweise für die Existenz von Gewerbebeständen ergeben.

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung:

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Düren liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1/146 „Gebiet Rurstrasse-Jahnstrasse-Kirmesplatz-Rurdammweg-Martinstrasse“, 2. Änderung, die am 23.11.2017 rechtskräftig wurde mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 1,1

Zahl der Vollgeschosse 4

	sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche. 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) liegen die Bewertungsobjekte nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Bodenordnung:	Die Bewertungsgrundstücke sind gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre:	nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden <i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i> Die Grundstücke sind weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale liegen vermutlich nicht vor (insgesamt gesondert zu prüfen).

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 wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind. Nach Auskunft der Stadt Düren ist zur Sicherung eines Rettungsweges für Haus Nr. 62 (Flurstück 18/3) noch eine Baulast auf dem Flurstück 579/18 einzutragen.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Stadt Düren liegt kein Denkmalschutz vor. Belange des Gebietsdenkmalschutzes werden nicht berührt.

2.3.3 Bauordnungsrecht, ordnungsbehördliche Verfahren

Von der Stadt Düren wurden Auszüge aus der Bauakte für das Haus Nr. 62 zur Verfügung gestellt. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- ein Bauschein zur Instandsetzung des durch Kriegseinwirkungen beschädigten Wohnhauses aus dem Jahr 1947 (Nr. 13/1947 vom 01.07.1947 – Haus Nr. 62), Wohnungen im EG bis 3. OG
- ein Bauschein für das Bauvorhaben Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1957 (Nr. 460/1957 vom 04.11.1957 – Haus Nr. 62), Gebrauchsabnahme am 22.04.1959
- eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung, hier: Gaststätte in Einzelhandelsladen (Az. 00642-2000-02 vom 19.06.2000 – Haus Nr. 62), Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 23.04.2002
- eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses und eines Teils des Kellergeschosses von Bäckerei/Café und Verkauf von IT-Produkten in vier Wohnungen (Az. 01145-2018 vom 07.12.2018 – Haus Nr. 62)

Nach Auskunft der Stadt Düren liegt ein Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses mit einer Wohnung für Haus Nr. 62 aus dem Jahr 2021 vor, der bisher nicht beschieden wurde. Weitere Objektunterlagen, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren – u.a. zu Haus Nr. 64, liegen nicht vor. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

Nach Kenntnisstand sind ordnungsbehördliche Verfahren anhängig. Diese betreffen sowohl bauordnungsrechtliche Belange (u.a. Brandschutz, Rettungsweg Haus Nr. 62) als auch Ordnungsverfahren der Wohnungsaufsicht. Die Verfahren der Wohnungsaufsicht aus dem Jahr 2024 betreffen u.a. Schimmelpilzbildungen in Wohnungen, Geruchsbelästigungen durch Müll, gerissene Glasscheiben in Türen und einen Wasserschaden in einem Bad. Dazu wurden Instandsetzungsanordnungen erlassen und ein Zwangsgeld festgesetzt. Teilmaßnahmen werden vermutlich im Rahmen der Zwangsverwaltung angegangen. Der Umfang ist diesseits derzeit unklar, sodass von weiterem Handlungsbedarf auszugehen ist.

Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend überprüft werden. Die Darstellung der Gebäude in der Flurkarte entspricht insbesondere bei Haus Nr. 64 allerdings nicht dem vorgefundenen Bestand. Bei dieser Wertermittlung kann daher nur und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt werden, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen und Nutzungen zumindest die materielle Legalität begründbar ist.⁵ Von Handlungsbedarf in formeller Hinsicht ist auszugehen.

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Gesamtverkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf können dann nur in freier Würdigung in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt werden.⁶ Auf die laufenden ordnungsbehördlichen Verfahren wird hingewiesen, von weiterem Handlungsbedarf und Investitionsaufwand ist auszugehen.

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. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁷

baureifes Land

⁵ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁶ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

⁷ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

Erschließungszustand:	voll erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Stadt Düren sind die Bewertungsgrundstücke 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 erhoben. Die Aachener Straße soll in dem betreffenden Bereich nach KAG erneuert werden. Die o.g. Straße fällt unter das Beitragserhebungsverbot. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch und Mietsituation

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 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.

2.5.2 Mietsituation / Mietbesonderheiten

Die Wohnhäuser sind vermietet und bewohnt, außer einer Wohnung im UG von Haus Nr. 62. Der Zwangsverwalter hat eine Auflistung der Mietsituation zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge lagen teilweise in Kopie vor (unvollständig). Danach kann die heterogene Mietsituation wie folgt zusammengefasst werden (nach Kenntnisstand und daher unter Vorbehalt, siehe auch in Anlage 4 und im gesonderten Anschreiben):

Haus Nr. 62:

- Es sind insgesamt zehn Wohnungen vorhanden.
- Die Wohnung im UG von Haus Nr. 62 steht leer, die übrigen Wohnungen sind vermietet und bewohnt.
- Für die Wohnungen im EG bis 3. OG wurden zwischen 05/2020 und 04/2025 neue Mietverträge abgeschlossen.
 - Die Laufzeit ist jeweils unbestimmt.
 - Vereinbart wurden jeweils Nettokaltmieten (zwischen 302,- € und 670,- € im Monat) zuzüglich Vorausleistungen auf umlagefähige Betriebskosten (zwischen 100,- € und 275,- € im Monat).
 - Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt zwischen 7,31 €/m² und 14,81 €/m² anrechenbarer Mietfläche und damit teilweise wesentlich über der als ortsüblich anzusehenden Vergleichsmiete.

- In den Mietverträgen wurde eine Wohnfläche vereinbart, die allerdings nur zur Abrechnung der Betriebskosten maßgeblich sein soll.
- Vereinbarung wurde die Möglichkeit der Mietanpassungen in Abhängigkeit von Änderungen des Verbraucherpreisindex (VPI, Basis 2010 = 100). Bereits vorgenommene Mietanpassungen wurden nicht bekannt.
- Die Summe der Ist-Mieten beträgt am Stichtag 3.917,- € im Monat nettokalt.

Haus Nr. 64:

- Es sind insgesamt drei Wohnungen vorhanden. Die Wohnungen sind vermietet und bewohnt.
- Die Laufzeit der Mietverträge ist jeweils unbestimmt.
- Für die Wohnung im EG wurde im Jahr 2018 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Vereinbarung wurde die Möglichkeit der Mietanpassungen in Abhängigkeit von Änderungen des Verbraucherpreisindex (VPI, Basis 2010 = 100). Bereits vorgenommene Mietanpassungen wurden nicht bekannt.
- Für die Wohnung im 1. OG wurde im Jahr 2022 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Vereinbarungen zur Mietanpassungen wurden nicht getroffen (demnach nach BGB möglich).
- Für die Wohnung im 2. OG wurde im Jahr 1962 ein Mietvertrag abgeschlossen. Vereinbarungen zur Mietanpassungen sind vermutlich nach BGB möglich. Der Zeitpunkt der letzten Anpassung ist unbekannt.
- Vereinbarung wurden jeweils Nettokaltmieten (zwischen 300,- € und 700,- € im Monat) zuzüglich Vorausleistungen auf umlagefähige Betriebskosten (zwischen 180,- € und 270,- € im Monat).
- Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt zwischen 4,89 €/m² und 9,09 €/m² anrechenbarer Mietfläche.
- Teilweise wurde eine Wohnfläche vereinbart, die allerdings nur zur Abrechnung der Betriebskosten maßgeblich sein soll.
- Die Summe der Ist-Mieten beträgt am Stichtag 1.440,- € im Monat nettokalt.

Die Summe der Ist-Mieten im Gesamtobjekt beträgt nach Kenntnisstand 64.284,- €/a nettokalt am Stichtag (bei Leerstand einer Wohnung). Betriebskostenabrechnungen wurden zuletzt keine mehr vorgenommen.

Verfahrensweise bei der Wertermittlung

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat und eine Neuvermietung der leerstehenden Wohnung zeitnah möglich ist. Bei dieser Wertermittlung wird demnach auf einen voll vermieteten Zustand mit gesetzlicher Kündigungsfrist abgestellt. Ohne weitere rechtliche Prüfung wird zudem unterstellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Mietverträge einer Überprüfung standhalten (außer der Miethöhe, ggf. insgesamt gesondert zu prüfen).

Nach diesseitiger Auffassung liegen die Abschlussmieten der Mietverträge teilweise wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete, die gemäß qualifiziertem Mietspiegel der Stadt Düren Stand 01.01.2025 angesetzt werden kann (ohne rechtliche Würdigung). Darüber hinaus wurden Indexvereinbarungen zur Mietanpassung vereinbart, die teilweise bereits greifen.

Bei der Ertragswertermittlung sind dann modellbedingt marktübliche Mieten in Ansatz zu bringen. Um den Marktgegebenheiten und ggf. möglichen Mietanpassungen angemessen Rechnung zu tragen, werden jeweils maximal die gemäß Mietspiegel zulässigen Obergrenzen der

Spannen im Sinne einer marktüblichen Miete angesetzt. Allenfalls noch zeitlich kurz befristet kann dann ggf. teilweise eine Mehrmiete (Overrent) angedacht werden. Entsprechend ist der Kapitalisierungszinssatz angemessen anzupassen. Auf möglichen mietrechtlichen Regelungsbedarf kann dabei nur hingewiesen werden. Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene 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 hier unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und Voreigentümer 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. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 zwei Mehrfamilienwohnhäuser

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	Haus Nr. 62 viergeschossig, Haus Nr. 64 dreigeschossig
Geschosse:	Keller/Untergeschoss, Erdgeschoss mit abschüssiger Durchfahrt in Haus Nr. 64 in den tiefer gelegenen Garten, 1.-3. Obergeschoss, Dachgeschoss (nur in Haus Nr. 62)
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss in Haus Nr. 62 (bisher) nicht ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1920, vermutlich tlw. als Wiederaufbau und Erweiterung nach 1950

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	massiv, soweit ersichtlich Feldbrandziegelstein
Außenwände:	massiv, vermutlich Feldbrandziegelstein, teilweise Bimsstein
Innenwände:	überwiegend massiv, Leichtbau vorhanden
Geschossdecken:	Keller: vorwiegend Ziegelstein, teilweise Holzbalken und korrodierte Stahlträger, teilweise abgestützt
	Geschosse: vermutlich Holzbalken

Fenster:	teilweise neuere Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolier- bzw. Dreifachverglasung, teilweise Fenster aus ca. 1980 und 2014, Dachflächenfenster in Haus Nr. 62, Fensterbänke außen aus Leichtmetall und Kunststein, in Haus Nr. 64 teilweise alte Holzfenster mit doppelter Verglasung
Rollläden:	nur im EG straßenseitig Aufsatzrollläden aus Kunststoff (teilweise schadhaft)
Hauseingänge:	zwei Eingangstüren aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolier- bzw. dreifachverglasten Lichtausschnitten, Seitenteilen und Oberlichtern, integrierte Briefkästen
Besondere Bauteile:	Loggien und Balkone gartenseitig (teilweise aufgeständert), Edelstahltreppe mit Podest zum 1. OG Haus Nr. 62 gartenseitig

Außenansicht

Fassaden und Giebel: Zustand:	Wärmedämmverbundsystem, verputzt mit Anstrich durchschnittlich bis mäßiger
----------------------------------	---

Treppen

Geschosstreppen:	in Haus Nr. 62 gewendelte Betontreppen, Stufenbelag aus Kunststein, Geländer aus Metall mit überzogenem Handlauf in Haus Nr. 64 gewendelte Holztreppen mit textilem Stufenbelag und Holzgeländer sowie Stahl-Wendeltreppe mit Holzstufen in einer Wohnung
Kellerinnentreppen:	in Haus Nr. 62 gewendelte Betontreppe mit Stufenbelag aus Kunststein in Haus Nr. 64 gewendelte Holzstiege mit einfachem Holzgeländer
Zustand der Treppen:	teilweise sehr mäßig

Dächer

Dachkonstruktion:	Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen:	Haus Nr. 62 mit Satteldach und Flachdach, Haus Nr. 64 mit Flachdach
Dacheindeckungen:	Satteldach mit harter Bedachung (Betondachsteine) Flachdach vermutlich bituminös
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich nicht vorhanden (nicht näher beurteilbar)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht näher beurteilbar eine baujahresübliche Ausführung und weitgehende Schadensfreiheit werden ungeprüft unterstellt, eine gesonderte Prüfung wird dringend empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	Gastherme im DG von Haus Nr. 62 – beim Ortstermin außer Funktion, Funktionsfähigkeit soll im Rahmen der Zwangsverwaltung wiederhergestellt werden
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer verschiedener Baujahre
Kamine:	vermutlich aus Ziegelstein gemauert
Elektroinstallation:	vermutlich teilerneuerte Ausstattungen

Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁸
Lüftungstechnik:
Anmerkung:

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

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Kenntnisstand wurden nach Kenntnisstand teilweise im Jahr 2014 und 2018 sowie 2020
(exakte Zeitpunkte wurden nicht bekannt) insbesondere folgende substanzielle Maßnahmen
zur Unterhaltung und Modernisierung vorgenommen :

- überwiegend Einbau neuer Fenster
- Erneuerung der Hauseingangstüren
- teilweise Modernisierungen in den Wohnungen, u.a. mit
neuen Sanitäranlagen, Türen und Oberbelägen, Heizkör-
pern und Durchlauferhitzern
- vermutlich Teilerneuerung von Leitungssystemen und Elekt-
roverteilungen / Zählerschrank
- Wärmedämmverbundsystem
- Im Zuge der Zwangsverwaltung sollen die Heizung wieder
in Betrieb genommen bzw. erneuert sowie kleinere Maßnah-
men zur Behebung von Missetänden vorgenommen werden

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, teilweise kleinräumig, Durchgangszimmer, ge-
fangene Räume

Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar

Belichtung / Besonnung: weitgehend durchschnittlich

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁹

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenschein-
lich erkennbar und bekannt teilmodernisiert und überwiegend
mäßig bis teilweise sehr mäßig, mit deutlich vernachlässigter
Objektunterhaltung. Die baulichen Modernisierungen wurden
teilweise mäßiger ausgeführt. Somit besteht trotz der bereits
vorgenommenen Modernisierungen ein erheblicher Unterhal-
tungsstau mit zeitnahe Bedarf zur Investition. Neben erheb-
lichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schä-
den, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im
Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zu-
sammenfassend insbesondere:

- stellenweise an den Fassaden
- stellenweise Rissbildungen
- in den Treppenhäusern und Kellern
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an der
Traufe des Flachdach

⁸ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft
vorausgesetzt.

⁹ ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

- stellenweise an den Eingangstüren und Innentüren
- stellenweise in den Wohnungen u.a. mit Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Schimmelpilzbildung
- stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- stellenweise an Sanitäreinrichtungen
- vereinzelt fehlen Absturzsicherungen an bodentiefen Fenstertüren
- an der Heizung und (punktuell) an Leitungen möglich
- Müllentsorgung (im Rahmen der Zwangsverwaltung veranlasst) und hygienische Maßnahmen erforderlich

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

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

energetische Beurteilung:¹⁰

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als weitgehend durchschnittlich bis mäßiger zu beurteilen. Im DG von Haus Nr. 62 besteht Handlungsbedarf.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand von Haus Nr. 64 nicht gegeben. Zum Ausbau des DG in Haus Nr. 62 wurde ein Bauantrag für eine weitere Wohnung gestellt, der bisher noch nicht beschieden ist.

¹⁰ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Wohn-/Nutzeinheiten

Wohn-/Nutzeinheiten: Haus Nr. 64 verfügt über 3 Wohnungen, Haus Nr. 62 über 10 Wohnungen, nebst Kellerräumen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹¹

Keller

Nutzung: Kellerräume, Hausanschlüsse
Zustand: sehr mäßig bis teilweise schlecht

Wohnbereiche

Fußböden: Estrich und teilweise ältere Holzdielen mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Laminat, PVC, Parkett und Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen

Wandflächen: glatt verputzt, Anstrich, Tapeten, Raufaser
WCs: Fliesen teilweise halbhoch, teilweise raumhoch
Bäder: Fliesen teilweise halbhoch, teilweise raumhoch
Küchen: Fliesenspiegel

Deckenflächen: überwiegend verputzt und Raufaser, teilweise mit integrierter Beleuchtung, teilweise einfache Vertäfelungen (Fichte/Tanne)

Wohnungstüren: ältere und erneuerte Holzwerkstofftüren
Innentüren: ältere furnierte Holztüren, erneuerte laminierte Holzwerkstofftüren, einfach und normale Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installationen: überwiegend durchschnittliche und erneuerte Ausstattung und Qualität, überwiegend weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung: Einbauküchen vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)

Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Ausstattung und Zustand: teilweise durchschnittlich bis mäßig, teilweise mit Unterhaltungsstau

Flächen: Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt

- in Haus Nr. 62 rund 479 m²
- in Haus Nr. 64 rund 227 m²

Die Flächen wurden teilweise durch zweckentsprechendes eigenes Aufmaß ermittelt und teilweise den vorliegenden Bestandsplänen entnommen. Die Angaben sind als Näherungswerte zu verstehen.

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumlise verwiesen.

Raumliste Haus Nr. 62

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
1	Keller hinten	Treppenhaus und ein Raum, Mülllagerung und Schimmelpilzbildung	
	Keller vorn	lichte Raumhöhe ca. 2,25 m, Flur, Holzverschläge, Hausanschlüsse	
	Treppenhaus	alte gewendelte Treppe mit Zwischenpodest, Niveauversätze	
	Wohnung UG (WE 1)	lichte Raumhöhe von ca. 2,2 m bis ca. 2,4 m	
1.1	Raum 1 mit Küche	Zugang Terrasse, Terrassentür herausgerissen	26
1.2	Bad	halbhoch gefliest mit Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC, Handtuchheizkörper, Durchlauferhitzer	8
1.3	Raum 2		13
1.4	Terrasse	Bodenplatte ohne Oberbelag	4
Summe Wohnung 1 - UG hinten, rd.:			52
2	Erdgeschoss		
	Wohnung EG rechts (WE 4)	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m	
2.1	Flur / Küche		
2.2	Raum 1		
2.3	Bad	innenliegend, elektrische Zwangsventilation, hohe Duschtasse mit Vorhang, Stand-WC, Waschbecken, Waschmaschine, Durchlauferhitzer	
2.4	Raum 2		
Summe Wohnung 4 - EG rechts, rd.:			45
	Wohnung EG links (WE 3)		
2.5	Flur / Küche	Durchgangsraum	
2.6	Raum 1	Altschaden Feuchtigkeit an der Wand	
2.7	Abstellraum		
2.8	Bad	innenliegend, Eckdusche, Hänge-WC, Waschbecken, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Durchlauferhitzer	
Summe Wohnung 3 - EG links, rd.:			27
	Wohnung EG hinten (WE 2)		
2.9	Raum 1		
2.10	Küche	offen	
2.11	Bad	Eckdusche, Hänge-WC, Waschbecken, Waschmaschine, Handtuchheizkörper, Durchlauferhitzer, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, vermutlich wegen schadhafter Duschtasse (gerissen)	
2.9	Balkon	klein	
Summe Wohnung 2 - EG hinten, rd.:			30

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
3	1. Obergeschoss		
	Wohnung 1. OG rechts (WE 6)	stellenweise Schimmelpilzbildung an Fensterdichtungen und im Bad	
3.1	Küche/Wohnen	Feuchtigkeitsschaden (Altschaden)	
3.2	Bad	innenliegend, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken	
Summe Wohnung 6 - 1. OG rechts, rd.:			29
	Wohnung 1. OG links (WE 5)		
3.3	Diele	alte Wohnungseingangstür	
3.4	Raum 1		
3.5	Abstellraum		
3.6	Bad	innenliegend, Badewanne, Hänge-WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper	
3.7	Raum 2		
3.8	Raum 3		
3.9	Küche		
3.10	Balkon		
Summe Wohnung 5 - 1. OG links, rd.:			80
4	2. Obergeschoss		
	Wohnung 2. OG rechts (WE 8)	nicht besichtigt	
4.1	Küche/Wohnen		
4.2	Bad		
Summe Wohnung 8 - 2. OG rechts, rd.:			29
	Wohnung 2. OG links (WE 7)		
4.3	Diele	Klingel defekt	
4.4	Raum 1		
4.5	Abstellraum		
4.6	Bad	ältere Duschtasse, Hänge-WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper	
4.7	Raum 2		
4.8	Raum 3		
4.9	Küche		
4.10	Balkon		
Summe Wohnung 7 - 2. OG links, rd.:			79

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
5	3. Obergeschoss		
	Wohnung 3. OG rechts (WE 10)	nicht besichtigt	
5.1	Küche/Wohnen		
5.2	Bad		
Summe Wohnung 10 - 2. OG rechts, rd.:			29
	Wohnung 3. OG links (WE 9)	ältere Eingangstür und Innentüren	
5.3	Diele		
5.4	Raum 1		
5.5	Abstellraum		
5.6	Bad	innenliegend, Dusche, Hänge-WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper, elektrische Zwangsentlüftung, Schimmelpilzbildung in den Fugen	
5.7	Raum 2	mit offener Küche (Innenwand entfernt)	
5.8	Raum 3		
5.9	Loggia		
Summe Wohnung 9 - 3. OG links, rd.:			79
6	Dachgeschoss	Dacheindeckung wurde vermutlich erneuert, neuere Unterspannbahn, Sparren verstärkt (Zeitpunkt nicht bekannt), keine Wärmedämmung, vollgestellt, alte Gastherme	
Summe zu Wohnzwecken ausgebauter Flächen in Haus Nr. 62:¹²			rd. 479 m²

Raumliste Haus Nr. 64

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	nur teilweise besichtigt, Gas-Hausanschluss	
2	Erdgeschoss		
2.1	Durchfahrt	in den Garten, Fluchtweg, abschüssig, Rolltor defekt	
2.2	Flur/Treppenhaus	alte gewendelte Holztreppe, alte Holzfenster	
2.3	Müllraum	hygienisch desolater Zustand	
2.3	Wohnräume	zur Wohnung OG 1 (s.u.)	
2.3	Wohnung EG	nicht besichtigt, nach Kenntnisstand ein Raum, Küche, Sanitär, Schimmelpilzbildung	33
Summe Wohnung EG, rd.:			33

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung, insgesamt Näherungswerte

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
3	1. Obergeschoss	Wohnung OG 1 , lichte Raumhöhe ca. 2,9 m	
3.1	Raum 1	Zugang Balkon, Abgang zu den Räumen im EG	19,6
3.2	Raum 2		16,3
3.3	Küche	offen	8,7
3.4	Balkon	Boden mit Holzbelag	2,6
3.5	Flur		1,8
3.6	Bad	innenliegend, Stand-WC, Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper	4,8
3.7	Raum 3		16,7
3.8	Raum 4	Absturzsicherung Fenstertür fehlt	12,7
3.9	Raum 5 (EG)	über Wendeltreppe von Raum 1	3,6
3.10	Raum 6 (EG)	Absturzsicherung Fenstertür fehlt, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an der Decke	16,9
Summe Wohnung 1. OG, rd.:			104
3	2. Obergeschoss	Wohnung OG 2 , lichte Raumhöhe ca. 2,9 m	
3.1	Flur		3,9
3.2	WC	lichte Raumhöhe ca. 2,15 m, Stand-WC, Waschbecken	1,9
3.3	Raum 1		8,3
3.4	Abstellraum	zu Raum 1	3,0
3.5	Raum 2	Schlafzimmer	15,1
3.6	Diele		3,4
3.7	Bad	innenliegend, Durchlauferhitzer, eingebaute Wanne, Waschbecken, Waschmaschine	3,4
3.8	Küche	Durchgangsraum	15,8
3.9	Raum 3		16,8
3.10	Raum 4		18,2
Summe Wohnung 2. OG, rd.:			90
Summe zu Wohnzwecken ausgebauter Flächen:¹³ rd.			227 m²

¹³ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung, insgesamt Näherungswerte

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf den Grundstücken befinden sich weder Garagen noch Stellplätze für Fahrzeuge. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Mauern, Holz- und Metallzaun vorhanden.
- Eine Terrassenplatte aus Beton wurde bisher ohne Oberbelag angelegt.
- Weiter sind Wildwuchs und höherer Baumbewuchs vorhanden.
- Der verwilderte Garten ist nach Nordwesten orientiert. Beim Ortstermin waren Ablagerungen von wildem Müll und Hausrat vorhanden (wird im Rahmen der Zwangsverwaltung entsorgt).

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Grundstücke sind weitgehend lageüblich bebaut. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend mäßig bis teilweise sehr mäßig, mit deutlich erkennbarer unterlassener Objektunterhaltung in den letzten Jahren. Bauliche Modernisierungen wurden teilweise vorgenommen, dabei teilweise auch mäßiger ausgeführt. Somit besteht trotz der bereits vorgenommenen Modernisierungen ein erheblicher Unterhaltungstau mit zeitnahe Bedarf zur Investition. Neben erheblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Beschädigungen und Mängel erkennbar, die gesondert zu begutachten wären.

Die meisten Wohnungen sind im vorgefundenen Zustand bewohnbar und vermietbar. Zugschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind teilweise zweckmäßig bis individuell. In einzelnen Wohnungen sind bauliche Besonderheiten zu beheben. Die Immobilie erfüllt eher durchschnittliche bis einfachere Anforderungen an Wohnraum in einfacherer verkehrslauter Lage. Der Allgemeinzustand ist mäßig. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind daher Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Eine Überprüfung der Mietverträge ist zu empfehlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für die mit mehrseitig angebauten unterkellerten Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Aachener Straße 62 und 64 in 52349 Düren zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 als wirtschaftliche Einheit vorgenommen (Gesamtverkehrswert).

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist eher mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).¹⁴ Hinsichtlich der vorhandenen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungstau in und an den Gebäuden (s.o.) wird jedoch vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren voll vermieteten Zustand 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**

¹⁴ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensarmen nutzbaren Zustand ohne größere 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 zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 300,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.¹⁵ 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

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	3-4
Grundstückstiefe, ca.	=	37,5 m
Grundstücksfläche	=	813 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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	01.01.2025	27.05.2025	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	300,00 €/m²

¹⁵ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m ²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	813	× 1,00
Tiefe (m)	35	37,5	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			rd. 300,00 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 300,00 €/m²
Fläche			× 813 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 243.900,00 € <u>rd. 244.000,00 €</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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebe- zeichnung	lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche ca. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
		Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
MFH Nr. 62	1	Wohnung UG	52	370,00	4.440,00
	2	Wohnung EG hinten	30	280,00	3.360,00
	3	Wohnung EG links	27	255,00	3.060,00
	4	Wohnung EG rechts	45	380,00	4.560,00
	5	Wohnung 1. OG links	80	605,00	7.260,00
	6	Wohnung 1. OG rechts	29	270,00	3.240,00
	7	Wohnung 2. OG links	79	600,00	7.200,00
	8	Wohnung 2. OG rechts	29	270,00	3.240,00
	9	Wohnung 3. OG links	79	600,00	7.200,00
	10	Wohnung 3. OG rechts	29	270,00	3.240,00
MFH Nr. 64	11	Wohnung EG	33	300,00	3.600,00
	12	Wohnung 1. OG + EG	104	700,00	8.400,00
	13	Wohnung 2. OG	90	560,00	6.720,00
Summe			706	5.460,00	65.520,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	65.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	15.861,40 €
jährlicher Reinertrag	=	49.658,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,25 % von 244.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	10.370,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	39.288,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,047
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	709.041,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	244.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	953.041,36 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	953.041,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	55.000,00 €
Ertragswert	=	898.041,36 €
	rd.	898.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes näherungsweise ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt (siehe auch in Abschnitt 2.5.2).

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:	13 Wohnungen à 359,- €	=	4.467,00 €
Instandhaltungskosten:	706 m ² relevante Fläche à 14,00 €/m ²	=	9.884,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 65.520,- €	=	1.310,40 €
Summe:		=	15.861,40 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 4,25 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, Mieterstruktur und Mietbesonderheiten, ordnungsbehördliche Verfahren) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei soweit möglich frei gewürdigt. 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 (Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

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

Beim Bewertungsobjekt ist dies bedingt begründbar. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind dann Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz allerdings nur im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Mängel und unterlassene Instandhaltung abdecken. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.¹⁶ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards), bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund	-60.000,00 €
freier pauschaler Ansatz für allenfalls zeitlich kurz befristete Mehrmieten / Overrent, in Summe	+5.000,00 €
Summe, rund	-55.000,00 €

¹⁶ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von baulichen Besonderheiten abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

5 Gesamtverkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Ertragswert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rd. 898.000,00 € ermittelt. Dies entspricht einem Rohertragsfaktor von rund 13,7 bzw. rund 1.270 €/m² wertrelevanter Mietfläche. Beide Werte sind nach diesseitiger Auffassung im vorliegenden Fall soweit plausibel.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachten-Text und eine entsprechend hohe 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 Gesamtverkehrswert für die mit mehrseitig angebauten unterkellerten Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Aachener Straße 62 und 64 als wirtschaftliche Einheit in 52349 Düren

Grundbuch von Düren, Blatt 23001, Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nr. 18/3 und 579/18

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

900.000,00 €

in Worten: neunhunderttausend Euro

ermittelt.

Die Immobilien weisen in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, ordnungsbehördliche Verfahren, Mietbesonderheiten - siehe dazu im Gutachten-Text), die teilweise nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 11.07.2025

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 beigelegten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2025):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** 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 2025) erstellt.