

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

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

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

Az. des Gerichts: 33 K 19/25
unser Zeichen: agdn19/25K
Datum: 03.07.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück Hirkenweg (ohne Nr.) in 52379 Langerwehe (Gartennutzung).



Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 22.05.2025 ermittelt mit rund

30.000,00 €

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (u.a. Einschränkungen in der Nutzung, Baulasten – siehe dazu im Gutachtentext), deren Folgen teilweise 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	Beschaffenheit des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	5
1.4	Verpachtungssituation, Pachtbesonderheiten	5
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	13
3.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	13
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
3.3	Bodenwertermittlung	15
4	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	18
6	Verzeichnis der Anlagen	19
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit innerfamiliär als Garten zu den bebauten Grundstücken an der Schönthaler Straße 46-48 genutzt (ebenfalls in der Zwangsversteigerung, Az. 33 K 21/25 und 33 K 20/25).
Objektadresse:	52379 Langerwehe, Hirkenweg (ohne Nr. neben Hausnummer 31)
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Langerwehe, Blatt 775, BV lfd. Nr. 3 Gemarkung Langerwehe, Flur 19 Flst.-Nr.: 61/8 Größe: 340 m ² (Gartenland)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren Auftrag vom 23.04.2025
---------------	--

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Grundstück ist unabhängig von dem bebauten Grundstück Schönthaler Straße 46 (ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 21/25) und dem bebauten Grundstück Schönthaler Straße 48 (ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 20/25) zu bewerten.
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	22.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 23.05.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere ○ Auszug aus dem Grundbuch von Langerwehe, Blatt 775, letzte Änderung 21.03.2025, Ausdruck vom 25.03.2025 ○ Auszug aus der Liegenschaftskarte ○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, 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

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 23.05.2025 wird hingewiesen.

1.1 Beschaffenheit des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein stark hängiges und bisher unbebautes Grundstück in 52379 Langerwehe, Hirkenweg (neben Hausnummer 31). Das Grundstück ist nur ca. 7,5 m breit, mit ca. 45 m übertief und grenzt hinten an den Wehebach. Das Grundstück ist inzwischen teilweise stark bewachsen, mit einem kleinen Gehweg sowie Treppe mit Zaun und Tür zum Hirkenweg. Über den Wehebach führt eine kleine Fußgängerbrücke zu dem bebauten Grundstück Schönthaler Straße 48 (ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 20/25).

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit innerfamiliär als Garten zu den bebauten Grundstücken an der Schönthaler Straße 46-48 genutzt. Am Hirkenweg beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten ggf. auf die Errichtung von Garagen bzw. als Arrondierung zu den angrenzenden Grundstücken.

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

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine 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 durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, zu 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.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur teilweise auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Der Verkehrswert musste daher unter besonderen Vorgaben (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

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

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

grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

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

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnte das Grundstück in Augenschein genommen werden. Die Verfahrensbeteiligten haben die Anfertigung von Fotos ermöglicht und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Verpachtungssituation, Pachtbesonderheiten

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit innerfamiliär als Garten zu den bebauten Grundstücken an der Schönthaler Straße 46-48 genutzt. Somit sind weder Pächter vorhanden noch Pachtbesonderheiten zu berücksichtigen.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Gemeinde Langerwehe ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Lage im Überschwemmungsgebiet, Starkregenrisiko

Das Grundstück grenzt an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet und wurde bei dem Starkregenereignis im Jahr 2021 teilweise vom Wehebach überflutet (näheres siehe in Abschnitt 2.2.3 und 2.3.1).

Zustand des Grundstücks, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Das Grundstück weist Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben können, ohne dass diese am Stichtag abschließend beurteilbar sind. 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 Langerwehe	ca.	14.900 Einwohner
	Ortskern Langerwehe	ca.	4.300 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Düren oder Eschweiler	ca.	10 km
	nach Aachen	ca.	30 km
	nach Köln	ca.	50 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	70 km
nächster Anschluss an einen Flughafen	Maastricht Aachen Airport	ca.	50 km
	Köln Bonn Airport	ca.	70 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Langerwehe in	ca.	3,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 264 in	ca.	1,5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	250 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	400 m
	zu einem Bahnhof (Langerwehe)	ca.	750 m
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Ort, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Wehebach, Rathaus, Feuerwehr, Industrie in der Nähe		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Langerwehe vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Eschweiler und Düren.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	zum Wehebach abfallendes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 7,5 m, Tiefe ca. 45 m, übertief
Grundstücksform:	regelmäßig, schmal
Höhenlage zur Straße:	abfallend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordwest nach Südost

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Anmerkung: Zukünftige Entwicklungen sind derzeit nicht absehbar.

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 unmittelbare Lage am Wehebach und einen möglichen flurnahen Grundwasserstand im hinteren Bereich des Grundstücks wird hingewiesen.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsgrundstück teilweise durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de grenzt das Grundstück hinten an ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (siehe dazu in Abschnitt 2.3.1).

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Hirkenweg) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, Gehweg einseitig, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt ist, sind keine Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frishwasser, Kanal) sowie an die Versorgung mit Strom, Gas oder Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine dauerhaften Immissionen wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

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

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Wohnbaufläche

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

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) grenzt das Bewertungsgrundstück im hinteren Teil an einem Bereich eines von der Bezirksregierung Köln auf Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Entsprechend sind zumindest erhöhte Unsicherheiten und Risiken vorhanden. Diese stellen ein besonderes Lagmerkmal dar und werden in den Verfahrensansätzen in freier Würdigung berücksichtigt. Die Auswirkungen u.a. auf die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben und Nutzungen allgemein können dabei im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilt werden. Eine Prüfung ggf. möglicher Auswirkungen ist zu empfehlen.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist unbebaut und wurde in der Vergangenheit innerfamiliär als Garten zu den bebauten Grundstücken an der Schönthaler Straße 46-48 genutzt. Am Hirkenweg beschränken sich die Nutzungsmöglichkeiten derzeit ggf. auf die Errichtung von Garagen. Auf den Überschwemmungsbereich kann nur hingewiesen werden.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Kreises Düren enthält das Baulastenverzeichnis mehrere Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe hierzu auch Anlage 4):

in Baulastenblatt-Nr. 246:

Sicherung der fehlenden Abstandfläche nach § 6 BauO NW gemäß Eintragung in beigefügter Flurkarte in einer Größe von 7,99 m x 3,00 m = 23,97 m² zugunsten der nördlich angrenzenden Nachbarparzelle Nr. 61/7 der Flur 19 in der Gemarkung Langerwehe und einer dort noch errichtenden Pkw-Garage mit Abstellraum mit einer Wandhöhe von ca. 5,60 m und ohne Öffnungen in der grenzständigen Gebäudeaußenwand entsprechend den mit Bauschein Nr. 185/92 vom 03.08.1992 genehmigten Unterlagen. Eingetragen am 10.08.1992.

in Baulastenblatt-Nr. 660:

Übernahme der fehlenden Abstandfläche in einer Größe von 0,54 m x 11,15 m = 6,02 m² gemäß grün schraffierter Fläche im vorliegenden Lageplan des ÖbVI XXXX vom 22.04.2015 zugunsten des angrenzenden Flurstückes Nr. 62/2 der Flur 19 in der Gemarkung Langerwehe und des dort gemäß Aktenzeichen 00813-15-15 genehmigten grenznahen Bauvorhabens. Eingetragen am 28.05.2015.

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

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit der o.g. Baulast die örtliche Situation im Rahmen der nachbarlichen Baugenehmigungen bauordnungsrechtlich geregelt. Ob diese die Nutzung des Bewertungsgrundstücks beeinflussen, lässt sich nach Nachfrage beim Kreis Düren unter Vorbehalt wie folgt beantworten: Aufgrund der eingetragenen Abstandflächenbaulast (Nr. 246) ist ein entsprechender Anbau auf der belasteten Parzelle möglich. Hierbei ist unbeachtlich, dass dies in der damaligen Baulasterklärung nicht explizit erwähnt wurde. Voraussetzung wäre, dass aus Sicht des Brandschutzes (keine Öffnungen in der Grenzwand) keine Bedenken bestehen und durch den Neubau nicht ebenfalls Abstandflächen

ausgelöst würden. Eine Zustimmung seitens des Baulastbegünstigten im 1. Fall wäre dann nicht erforderlich.

Ob dies auch für die Baulast Nr. 660 gilt, konnte nicht geklärt werden. Nach diesseitiger Auffassung ist das Bewertungsgrundstück für eine Bebauung mit einem Wohnhaus zu schmal. Die Bebauung mit 1-2 Garagen ist vermutlich genehmigungsfähig (Rechtsfrage, Annahme daher unter Vorbehalt). Bei entsprechender Folgenutzung beschränken die Baulasten die Nutzung des Grundstücks vermutlich nicht oder nur geringfügig. Dem folgend wird im Rahmen des folgenden Bewertungsansatzes ein eher geringfügiger Werteeinfluss gesehen, der in freier Würdigung berücksichtigt wird.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Gemeinde Langerwehe besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Langerwehe konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den ggf. offene Sachverhalte und Bebauungsmöglichkeiten 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:³

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu bescheinigt die Gemeinde Langerwehe, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße (Hirkenweg) liegt, die endgültig ausgebaut ist, Erschließungsbeiträge aufgrund der §§ 127 ff BauGB nach der heutigen Rechtslage nicht zu zahlen, Anliegerbeiträge nach § 8 KAG und Kostenersatz für Haus- und Grundstücksanschlüsse nach § 10 KAG nach der heutigen Rechtslage nicht rückständig sind. Darüber hinaus sind insoweit keine Maßnahmen durchgeführt worden oder werden gegenwärtig durchgeführt, die zu einer Beitragspflicht führen werden.

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

³ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1 betreffend lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 19/25). Eingetragen am 21.03.2025.

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

3 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

3.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das unbebaute Grundstück Hirkenweg in 52379 Langerwehe zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein marktgängiges Grundstück mit den diesem eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf die bisherigen Nutzungen sowie ggf. mit Bebauung straßenseitig mit Garagen bzw. als Arrondierung zu den nachbarlichen Grundstücken. Hinsichtlich der vorhandenen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer diese wie dargestellt bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Grundstücken).

Bezüglich Beschaffenheit 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. 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 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 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. 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.

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt (reine Bodenwertermittlung).

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 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 ggf. durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

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

3.3 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.⁴ Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, deren Nutzbarkeit erheblich unterschiedlich ist und die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen. Der Nutzung des Grundstücks zum Stichtag ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – bis ca. 20 m Tiefe	ggf. Garagen	150 m ²
B – ab ca. 20 m Tiefe	Garten	190 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		340 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 300,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.⁵ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	525 m ²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (bis ca. 20 m Tiefe)

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land, eingeschränkt
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) bzw. Garage
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstückstiefe, ca.	=	20 m
Grundstücksteilfläche	=	150 m ²
Sonstiges	=	eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 300,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	22.05.2025	× 1,00
Art der Nutzung	W	W	
Lage in der Zone	übliche Lage	weitgehend übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m²

⁴ Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

⁵ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 300,00 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land mit Einschränkungen	× 1,00
Fläche (m²)	525	150	× 1,00
Vollgeschosse	1-2		× 1,00
Tiefe (m)	35	20	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich bebaubar	stark hängig	× 0,90
Sonstiges		Zuschnitt allenfalls für Garagen geeignet	× 0,65
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 175,50 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 175,50 €/m²
Fläche	× 150 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= 26.325,00 € rd. 26.000,00 €

Dem allgemeinen Preistrend folgend, wird in freier Würdigung zum Stichtag keine zeitliche Anpassung vorgenommen. Die Anpassungen für die stark hängige Lage (-10 %) und die Einschränkungen in der Nutzung (-35 % inklusive der Baulasten) werden in freier Würdigung vorgenommen.

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (ab ca. 20 m Tiefe)

Der Wertansatz für den unbebauten Bewertungsteilbereich B (Garten) erfolgt als noch hausnahes Gartenland im Sinne der Bodenrichtwertdefinition mit rund 20,00 €/m².

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 20,00 €/m²
Fläche	× 190 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	= 3.800,00 € rd. 4.000,00 €

3) Gesamtbodenwert / Vergleichswert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 30.000,- €** (26.000,- € + 4.000,- €). Ein möglicher Zeitwert von Außenanlagen wird damit hinreichend berücksichtigt gesehen.

4 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Bodenwert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rund 30.000,- € unter besonderen Maßgaben ermittelt.

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

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Hirkenweg (ohne Nr.) in 52379 Langerwehe

Grundbuch von Langerwehe, Blatt 775, Gemarkung Langerwehe, Flur 19, Flst.-Nr. 61/8

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 22.05.2025 mit rd.

30.000,00 €

in Worten: dreißigtausend Euro

ermittelt.

Das Bewertungsobjekt weist Besonderheiten auf (u.a. Einschränkungen in der Nutzung, Bau-lasten – siehe dazu im Gutachtentext), deren Folgen teilweise 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, 03.07.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

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

vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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] **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.