

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.immobiliensbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobiliensbewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 33 K 20/25
unser Zeichen: agdn20/25K
Datum: 02.07.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem alten Einfamilienreihenhaus bebaute Grundstück Schönthaler Straße 48 in 52379 Langerwehe.



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

25.000,00 €

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer 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	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienreihenhaus	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	18
3.3	Gesamtbeurteilung	18
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	19
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Vergleichswertermittlung	22
5	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	24
7	Verzeichnis der Anlagen	25
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem alten Einfamilienreihenhaus-bebautes Grundstück.

Objektadresse: 52379 Langerwehe, Schönthaler Straße 48

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Langerwehe, Blatt 775, BV lfd. Nr. 6
Gemarkung Langerwehe, Flur 10
Flst.-Nr.: 341 Größe: 75 m² (Hof- und Gebäudefläche)

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 unbebauten Grundstück Hirkenweg (Garten, ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 19/25) 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, 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

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelenkten 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 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem alten Einfamilienreihenhaus bebautes Grundstück (75 m²) in 52379 Langerwehe, Schönthaler Straße 48. Das Grundstück ist ca. 4 m breit, ca. 20 m tief und grenzt hinten mit Niveauversatz tieferliegend an den Wehebach (Überschwemmungsbereich). Über den Wehebach führt eine kleine Fußgängerbrücke zu dem unbebauten Grundstück Hirkenweg (Garten, ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 19/25).

Das Wohnhaus wurde vermutlich um das Jahr 1900 errichtet. Es verfügt straßenseitig über je zwei unbeheizte Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss (nicht besichtigt). Dahinter befindet sich auf tieferliegendem Niveau ein Durchgang mit Bad (insgesamt ca. 45 m²). Daran schließen einfache Unterstände an.

Nach Auskunft im Ortstermin wurde das Wohnhaus seit dem Jahr 2005 nicht mehr bewohnt, sondern innerfamiliär als Werkraum und Abstellfläche genutzt (vollgestellt). Die Ausstattung ist einfachst, der Zustand schlecht, eine Wohnnutzung nicht mehr möglich und eine sinnvolle Sanierung fraglich. Auf die teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist zudem hinzuweisen. Daher kann für die baulichen Anlagen allenfalls ein symbolischer Restwert angesetzt werden.

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 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie

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.

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

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

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

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

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

berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

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

Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die Anwesenden gestatteten 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 Auskunft im Ortstermin wurde das Wohnhaus seit dem Jahr 2005 nicht mehr bewohnt, sondern innerfamiliär als Werkraum und Abstellfläche genutzt (vollgestellt). Es sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

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 liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und wurde bei dem Starkregenereignis im Jahr 2021 teilweise vom Wehebach überflutet (näheres siehe in Abschnitt 2.2.3 und 2.3.1).

Bauunterlagen

Nach Auskunft der Gemeinde Langerwehe sind keine Bauunterlagen auffindbar (näheres siehe in Abschnitt 2.3.3).

Möblierung, Kosten für Entsorgung

Im Wohnhaus und dahinter befinden sich in erheblichem Umfang Restmobiliar, Holz und Gegenstände verschiedenster Art und Sortierung. Ob das Objekt noch leergeräumt wird, ist nicht bekannt. Ein potentieller Erwerber muss daher damit rechnen, die Leerräumung des Gebäudes und des Grundstücks auf eigene Kosten vornehmen zu müssen. Angebote mit Kostenvoranschlag liegen nicht vor. Im Verkehrswert ist nur ein allgemeiner Risikoansatz berücksichtigt. 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.

Beheizung der Immobilie

Das Wohnhaus wird nach Auskunft im Ortstermin seit dem Jahr 2005 nicht mehr bewohnt und unbeheizt. Es ist nicht bekannt, ob wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus möglicherweise entstandene Beschädigungen und entsprechende Risiken wird daher ausdrücklich hingewiesen.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Langerwehe	ca.	14.900 Einwohner
	Ortsteil 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	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 180 m
	zu einem Bahnhof (Langerwehe)	ca. 850 m
Verkehrslage:	normal	
Wohn- und Geschäftslage:	eher mäßigere Wohnlage, als Geschäftslage kaum geeignet	
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Wehebach, Rathaus, Hotel/Gast- ronomie, Feuerwehr gegenüber, 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:	Gelände mit Niveauversatz zum Wehebach
Zuschnitt:	Breite ca. 4 m, Tiefe ca. 19 m
Grundstücksform:	regelmäßig, schmal
Höhenlage zur Straße:	Hauseingang auf Straßenniveau
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Südost nach Nordwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Kamin mit Haus Nr. 46 zusammen genutzt wird und auf der Grenze steht.
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 Bewertungsobjekt im hinteren Bereich durch Überflutungen nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Die dortigen Räume waren vollständig geflutet, das Wasser stand bis ca. Unterkante Geschossdecke / Flachdach. Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de liegt das Grundstück hinten teilweise auch in einem festgesetzten 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 (Schönthaler Straße) als Durchgangstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen:

Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom vorhanden. Gasversorgung liegt soweit bekannt in der Straße, ein Hausanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm 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:

Gemischte Bauflächen

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) liegt das Bewertungsgrundstück im hinteren Teil in 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 Lagemerkmale 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 fast vollständig bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Die teilweise Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet hat möglicherweise Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und Nutzung des hinteren Grundstücksteils zur Folge. Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich (gesondert zu prüfen).

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

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

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. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen des Vorderhauses (straßenseitig) zumindest die materielle Legalität gegeben oder begründbar ist.³ Hinsichtlich der hinteren Anbauten müssen deutlich Vorbehalte formuliert werden, da diese in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen (Rechtsfrage, nach Kenntnisstand vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet, nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unbekannt). Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit zwar auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken können dann nur in freier Würdigung berücksichtigt werden.

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

³ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.⁴ 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:⁵

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu bescheinigt die Gemeinde Langerwehe, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt (Schönthaler Straße), für die bislang keine Erschließungsbeiträge angefallen sind (Landstraße L12). Erschließungsbeiträge aufgrund der §§ 127 ff BauGB sind 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. 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.

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. 6 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 20/25).
Eingetragen am 21.03.2025.

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

⁴ 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.

⁵ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der 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. 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 Einfamilienreihenhaus

Nutzung:	ehemals Wohnen, seit 2005 unbewohnt und nur als Werkraum und Abstellfläche genutzt (vollgestellt)
Gebäudestellung:	beidseitig angebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Unter-, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1900

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	massiv, vermutlich überwiegend Feldbrandziegelstein
Innenwände:	massiv, vermutlich überwiegend Feldbrandziegelstein
Geschossdecken:	Holzbalken
Fenster:	Fenster aus Holz und Kunststoff mit einfacher Verglasung
Rollläden:	straßenseitig im Erdgeschoss aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	einfache Eingangstür aus Holz mit einfach verglasten Lichtausschnitten
Besondere Bauteile:	Eingangsstufe, baulich schräg zurückgesetzter Hauseingang

Außenansicht

Fassaden: Putz mit Anstrich
Zustand: mäßig

Treppen

Eingangsstufe: aus Beton mit Stufenbelag aus Fliesen
Geschosstreppe: vermutlich schmale steile Holzstiege, Holztritte mit PVC,
Handlauf aus Holz
Treppe zum hinteren Anbau: aus Beton
Zustand der Treppen: sehr mäßig

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: harte Bedachung, Betondachsteine (nach Auskunft im Orts-
termin Dacheindeckung um 1985 vermutlich mit Wärmedäm-
mung erneuert, Unterspannbahn nicht bekannt)
Wärmedämmung: soweit bekannt vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht beur-
teilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit sind unklar

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht vorhanden, vermutlich ehemals Festbrennstoffofen
Brennstofflagerung: unbekannt
Warmwasserversorgung: nicht bekannt
Kamin: vermutlich aus Ziegelstein gemauert (steht auf der Grenze zu
Haus Nr. 46)
Elektroinstallation: einfachste Ausstattungen
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁶ alte Ausstattungen
Lüftungstechnik: Fensterlüftung
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,
Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)
vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zuläs-
sigkeit kann nicht mehr unterstellt werden (gesondert zu prü-
fen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung wurden augenscheinlich in
den letzten 25 Jahren nicht vorgenommen.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: kleinräumig, Durchgangszimmer, gefangene Räume, teil-
weise niedrige Raumhöhen, Niveauversatz
Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung: mäßig
Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁷ Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenschein-
lich erkennbar und bekannt überwiegend mäßig bis schlecht.
Der Unterhaltungsstau ist an fast allen Gewerken

⁶ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft
vorausgesetzt.

⁷ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

substanziell. Bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel sind erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen und Putzabplatzungen an den Fassaden
- stellenweise an der Dacheindeckung möglich
- stellenweise Schimmelpilzbildung
- an den Fenstern und Türen
- an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- an Sanitäreinrichtungen

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.

Insgesamt kann ohne abschließende Prüfung nicht mehr unterstellt werden, 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:⁸

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde soweit bekannt bisher nicht erstellt. 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 nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Mit entsprechendem Aufwand der energetischen Modernisierung wäre zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

⁸ 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 mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)⁹

Fußböden:	ältere Holzdielen mit Oberbelägen aus alten Fliesen, PVC und Teppichboden, im Sanitärbereich alte Fliesen
Wandflächen:	verputzt mit Anstrich, alte Tapeten, Raufaser
Bad/WC:	soweit erkennbar Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich, teilweise Weichschaumplatten
Innentüren:	einfache Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	nicht mehr nutzbar, vollgestellt
Bad/WC:	soweit erkennbar eine Duschtasse, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, weiße Sanitärobjekte
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend einfachste und nicht mehr nutzbare Ausstattungen
Flächen:	Die ehemals zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt vermutlich ca. 45 m ² .

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
	Vorderhaus		
1	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
1.1	Raum 1	Hauseingang, Durchgangsraum	10,6
1.2	Raum 2	Durchgangsraum, Aufgang zum DG	9,9
Summe EG, rd.:			20,5
2	Dachgeschoss	nicht besichtigt, nach Auskunft im Ortstermin vergleichbar mit dem Nachbarhaus Nr. 46, Treppe steiler, zwei Zimmer, Zustand nicht bekannt aber erwartbar wie das Erdgeschoss oder schlechter	
Summe DG geschätzt, rd.:			17,7
3	Dachraum	nicht zugänglich	
4	Anbau UG	tiefer liegend (Betontreppe), überwiegend alte Schuppen, vollgestellt, Feuchtigkeitseinwirkung und Schimmelpilzbildung, Rückbau erforderlich	
4.1	Anbau Durchgang	tiefer liegend, Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung	7,0
4.2	Bad/WC	mangelnde Raumhöhe, nicht mehr nutzbar	
Summe ehemals zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹⁰			rd. 45 m²

⁹ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

¹⁰ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr mäßigen ungepflegten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als einfacher Holzzaun mit Tür zum angrenzenden Wehebach und der errichteten Fußgängerbrücke sowie als Mauer mit Metalltür zur Freifläche an Haus Nr. 46 vorhanden.
- hinterliegende alte Schuppen aus Holzständerwerk mit bituminösen Eindeckungen, Eindeckungen aus lichtdurchlässigen Wellplatten und Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Schimmelpilzbildung, vollgestellt und nicht mehr nutzbar, Rückbau erforderlich
- Die Freifläche mit Betonboden ist nach Nordwesten ausgerichtet.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Die Immobilie erfüllt heute übliche durchschnittliche Anforderungen an Wohnraum nicht mehr. Sie ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr bewohnbar. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Sanierung der Immobilie zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit auch nicht mehr sinnvoll darstellbar.

Eine Arrondierung an die bzw. Zusammenlegung mit der Nachbarbebauung wäre ggf. eine Alternative, der Abriss der baulichen Anlagen zur Freilegung ggf. eine Option. Von einem allenfalls symbolischen Restwert der baulichen Anlagen ist auszugehen. Auf die baurechtliche Situation mit der teilweisen Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist hinzuweisen

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem alten Einfamilienreihenhausbebaute Grundstück Schönthaler Straße 48 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 eine nur noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund der Lage und Größe sowie von Zustand, Ausstattung und Bauweise eher mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte auch nur zu reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch deutlich verschlechtern.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf die bisherigen Nutzungen, ggf. mit Arrondierung an Nachbargrundstücke. Im Bewertungsansatz wird auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).¹¹ Es wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Besonderheiten (s.o.) 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 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. 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 sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** 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.

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

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 Vergleichswertverfahrens (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für weitgehend schadensfreie 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 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 Grundstücksmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. 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. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 280,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.¹² Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	420 m ²

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	22.05.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe, ca.	=	21 m
Grundstücksfläche	=	75 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)		=	280,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	22.05.2025	× 1,00
Art der Nutzung	M	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	280,00 €/m²

Die teilweise Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet bleibt an dieser Stelle unberücksichtigt.

¹² Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 280,00 €/m²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m²)	420	75	× 1,00
Vollgeschosse	2	1	× 1,00
Tiefe (m)	35	21	× 1,00
Zuschnitt	üblich bebaubar	ungünstiger mit Niveauversatz	× 0,90
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 252,00 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 252,00 €/m²
Fläche			× 75 m²
beitragsfreier Bodenwert			= 18.900,00 €
			<u>rd. 19.000,00 €</u>

4.4 Vergleichswertermittlung

Der vorhandenen Gebäudesubstanz kann allenfalls symbolisch ein Zeitrestwert zugeordnet werden. Damit ergibt sich ein Vergleichswert wie folgt:

beitragsfreier Bodenwert	19.000,00 €
freier pauschaler Zuschlag für Hausanschlüsse und einen symbolischen Gebäuderestwert, rund	+ 6.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 25.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 0,00 €
Vergleichswert	<u>rd. 25.000,00 €</u>

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Diese bleiben dann hier unberücksichtigt.

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden der Boden- und Vergleichswert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rund 25.000,- €.

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

Der Verkehrswert für das mit einem alten Einfamilienreihenhaus bebaute Grundstück Schönthaler Straße 48 in 52379 Langerwehe

Grundbuch von Langerwehe, Blatt 775, Gemarkung Langerwehe, Flur 10, Flst.-Nr. 341

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

25.000,00 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 02.07.2025

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

WoFIV: 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.