

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 21/25
unser Zeichen: agdn21/25K
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 (Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Schönthaler Straße 46 in 52379 Langerwehe.



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

60.000,00 €

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 (Vorderhaus mit Anbau)	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Ertragswertberechnung	32
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5	Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem alten Einfamilienreihenhaus (Vorderhaus mit Anbau) bebautes Grundstück.

Objektadresse: 52379 Langerwehe, Schönthaler Straße 46

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Langerwehe, Blatt 880, BV lfd. Nr. 4
Gemarkung Langerwehe, Flur 10
Flst.-Nr.: 342 Größe: 71 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 48 (ebenfalls in der Zwangsversteigerung, 33 K 20/25) 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 880, letzte Änderung 27.03.2025, Ausdruck vom 27.03.2025
- 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 in 52379 Langerwehe, Schönthaler Straße 46 (71 m²). Das Grundstück ist ca. 4 m breit, ca. 19 m tief und grenzt hinten mit Niveauversatz tieferliegend an den Wehebach (Überschwemmungsbereich). Der Uferbereich wird vermutlich teilweise mitgenutzt.

Das Wohnhaus wurde vermutlich um das Jahr 1900 errichtet. Im Altbau verfügt es straßenseitig über je zwei Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss wurde auf Straßenniveau ein weiterer Raum (Küche) angebaut. Dahinter befinden sich auf tieferliegendem Niveau ein Durchgang, das Bad, Waschküche und ein Abstellraum. Am Wehebach schließt eine kleine Freifläche an (ohne Fußgängerbrücke). Das Wohnhaus kann derzeit nur raumweise über einen Festbrennstoffofen und Elektrolüfter beheizt werden.

Die Ausstattung ist weitgehend einfach, der Zustand mäßig, eine Wohnnutzung nach Mindestinvestitionen noch bedingt möglich, wobei auf die teilweise Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet hinzuweisen ist. Die Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen beträgt rund 65,5 m².

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 Bauteilöffnung) 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 rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und

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.

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

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

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

Das Wohnhaus wurde bis April 2024 innerfamiliär bewohnt. Seitdem ist es unbewohnt und auch unbeheizt, aber noch möbliert. 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.³

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

Die Immobilie ist noch vollständig möbliert. Ob das Gebäude 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

Die Immobilie ist seit dem Frühjahr 2024 nicht mehr bewohnt und unbeheizt. Es ist nicht bekannt, ob die wasserführenden 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

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

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. 48 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 Lagemerkmal 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.⁴ Hinsichtlich der hinteren Anbauten müssen deutliche 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

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.⁵ 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:⁶

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: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 21/25). Eingetragen am 27.03.2025.

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

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

⁶ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiter-
zugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. be-
günstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich
wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschun-
gen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier unge-
prüft 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 (Vorderhaus mit Anbau)

Nutzung:	Wohnen, seit April 2024 unbewohnt
Gebäudestellung:	beidseitig angebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Teilkeller unter dem Vorderhaus, Unter-, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	nur unter dem Vorderhaus teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1900, hintere Anbauten vermutlich nach 1950

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	massiv, Feldbrandziegelstein und Bruchstein
Außenwände:	massiv, vermutlich überwiegend Feldbrandziegelstein
Innenwände:	massiv, vermutlich überwiegend Feldbrandziegelstein
Geschossdecken:	Holzbalken
Fenster:	Fenster aus Holz überwiegend mit Isolierverglasung und teilweise einfach verglast, ein Dachflächenfenster
Rollläden:	straßenseitig im Erdgeschoss aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Holz mit isolierverglasten Lichtausschnitten (Baujahr möglicherweise 1980er Jahre)

Besondere Bauteile: Eingangsstufe, baulich schräg zurückgesetzter Hauseingang
Außenansicht

Fassaden: Putz mit Anstrich
Zustand: mäßig

Treppen

Eingangsstufe: aus Beton mit Stufenbelag aus Fliesen
Geschosstreppe: schmale steile Holzstiege, Holztritte mit PVC, Handlauf aus Holz

Treppe zum hinteren Anbau: aus Beton mit keramischem Stufenbelag
Kellerinnentreppe: Bodenklappe mit steiler Holzstiege
Zustand der Treppen: mäßig

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: harte Bedachung, Betondachsteine (nach Auskunft im Orts-
termin Dacheindeckung um 1987 vermutlich mit Wärmedäm-
mung erneuert, Unterspannbahn nicht bekannt)

Wärmedämmung: nach Auskunft im Ortstermin vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht ab-
schließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfrei-
heit werden ungeprüft unterstellt

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: ein Kohleofen im EG Vorderhaus (Betriebserlaubnis unbe-
kannt) und Elektroradiatoren; Im EG des Vorderhauses sind
Kompaktheizkörper installiert, die an das nachbarliche Hei-
zungssystem angeschlossen waren. Nach Auskunft im Orts-
termin wurden die Verbindungen inzwischen wieder getrennt.

Brennstofflagerung: unbekannt
Warmwasserversorgung: dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer
Kamin: vermutlich aus Ziegelstein gemauert (steht auf der Grenze zu
Haus Nr. 48)

Elektroinstallation: einfache Ausstattungen

Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁷ teilerneuerte Ausführungen (aus den 1980er Jahren)

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

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung wurden augenscheinlich in
den letzten 25 Jahren nicht vorgenommen. Nach der Überschwemmung im Jahr 2021 wurde
im Untergeschoss hinten der Putz erneuert und alles gereinigt. Im EG des Vorderhauses wur-
den drei Heizkörper eingebaut, die an die Heizung im Nachbarhaus Nr. 44 angeschlossen
waren (Familie). Die Verbindung wurde inzwischen wieder getrennt.

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

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: kleinräumig, Durchgangszimmer, gefangene Räume, teilweise niedrige Raumhöhen, Niveauversatz
Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung: mäßig

Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:⁸

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt durchschnittlich bis überwiegend mäßiger. Teilweise besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, teilweise an der Haustechnik und Türen sowie an Fenstern, Fassaden und der Art der Beheizung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel 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 im Anbau
- stellenweise Schimmelpilzbildung
- an den alten Fenstern und Türen
- stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen

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

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

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

energetische Beurteilung: ⁹	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 weitgehend mäßiger bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Mit Beeinträchtigungen im Wohnkomfort sowie Aufwand bei der energetischen Modernisierung ist zu rechnen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹⁰

Keller

Nutzung:	Kriechkeller unter dem Vorderhaus (nicht sinnvoll nutzbar)
Boden:	Lehmboden
Wände und Decken:	Bruchstein, Feldbrandziegelstein, Deckenbalken
Zustand:	sehr mäßig, nicht sinnvoll nutzbar

Wohnbereich

Fußböden:	ältere Holzdielen mit Oberbelägen aus alten Fliesen, Laminat, PVC, Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	verputzt mit Anstrich, Tapeten, Raufaser
Bad/WC:	Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	Raufaser mit Anstrich, teilweise Weichschaumplatten
Innentüren:	teilweise einfache Holztüren, teilweise laminierte Holzwerkstofftüren mit Glaseinsatz, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	Standard ca. 1980er Jahre
Bad/WC:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfachere Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend einfachere Ausstattungen mit Unterhaltungsstau
Flächen:	Die bisher zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 65,5 m ² .

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und 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).

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
	Vorderhaus		
1	Kriechkeller	Lage unter dem Vorderhaus, Zugang über Bodenklappe und steiler Holzstiege, Lehm Boden, Schimmelpilzbildung, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung, Kellerraum nicht sinnvoll nutzbar	
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	
2.1	Raum 1	Hauseingang, Durchgangsraum	11,3
2.2	Raum 2	Durchgangsraum, Aufgang zum DG, alter Holz-/Kohleofen, Bodenklappe zum Kriechkeller	7,1
2.3	Küche	Durchgangsraum, Warmwasserboiler	13,8
2.4	Abstellraum		1,0
Summe EG, rd.:			33,2
3	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe max. ca. 2,05 m, insgesamt unbeheizt	
3.1	kleiner Absatz		0,2
3.2	Raum 1		9,9
3.3	Raum 2	Dachflächenfenster schadhaft	7,6
Summe DG, rd.:			17,7
4	Dachraum	nicht zugänglich	
5	Anbau UG	sieben Stufen tiefer liegend (Betontreppe gefliest)	
5.1	Flur	Zugang von Raum 2.3, Dachflächenfenster, Schimmelpilzbildung	4,6
5.2	Abstellraum	offen mit Oberlicht, Dach undicht, Schimmelpilzbildung	3,2
5.3	Bad/WC	innenliegend, kleines einfach verglastes Holzfenster, Warmwasserboiler, Elektroradiator als Heizung	3,3
5.4	Waschküche	raumhoch gefliest, einfach verglastes Holzfenster, kleines Waschbecken, Standplatz Waschmaschine und Trockner	2,1
5.5	Terrasse	Lage nach Nordwesten am Wehebach, möglicherweise zum Teil auch schon Uferbereich, einfache Überdachung, Betonboden schadhaft	1,5
Summe UG, rd.:			14,7
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹¹			= 65,6 m² rd. 65,5 m²

¹¹ 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 Metall-Holzzaun zum angrenzenden Wehebach und als Mauer mit Metalltür zur Freifläche an Haus Nr. 48 vorhanden.
- Die Terrasse ist nach Nordwesten ausgerichtet, mit Betonboden und einfach überdacht.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Die Immobilie befindet sich in einem weitgehend mäßigen Zustand und wurde bisher nur teilmodernisiert. Der Unterhaltungsstau ist erheblich. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand noch bewohnbar und nach Behebung der baulichen Besonderheiten auch vermietbar. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind dabei individuell, teilweise mit Niveauversätzen, Durchgangsräumen und niedrigen Raumhöhen.

Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Eine Arrondierung an die bzw. Zusammenlegung mit der Nachbarbebauung wäre ggf. eine Alternative. 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 Einfamilienreihenhaus (Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Schönthaler Straße 46 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 noch 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.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).¹² Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau im und am Gebäude (s.o.) wird dabei vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Dabei werden dann nur absolut notwendige Mindestinvestitionen aufgrund des Objektzustands bei der Wertfindung berücksichtigen. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche wird diese um ein Vielfaches übersteigen.

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

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

¹² Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon 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.

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 Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

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

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit 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 im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn 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 01.01.2025.¹³ 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	=	keine Angabe

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.	=	18 m
Grundstücksfläche	=	71 m ²
Sonstiges	=	Zuschnitt ungünstiger

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.

¹³ 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 €/m ²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	71	× 1,00
Vollgeschosse	2	1	× 1,00
Tiefe (m)	35	18	× 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			× 71 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 17.892,00 € <u>rd. 18.000,00 €</u>

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertmodell orientiert sich dann an den verfügbaren Marktdaten (Modellkonformität, siehe im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses).

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	760,00 €/m² BGF	
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x	100,5 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	76.380,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	142.983,36 €
Regionalfaktor	x	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	142.983,36 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor		linear 80 Jahre 20 Jahre 75 % 0,25
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	=	35.745,84 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	35.745,84 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 2.500,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 38.245,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 56.245,84 €
Sachwertfaktor	x 1,30
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 73.119,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 13.000,00 €
Sachwert	= 60.119,59 €
	rd. 60.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).¹⁴

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung Ist nach Mindestinvestition (siehe boG)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,3	0,6	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %	1,0				
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	23,8 %	67,3 %	8,9 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 1 Einfach-Verglasung; einfache Holztüren
- Standardstufe 2 Zweifach-Verglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

- Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
- Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden

- Standardstufe 2 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
- Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

¹⁴ inklusive Baunebenkosten

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung

Standardstufe 1 Einzelöfen, Schwerkraftheizung

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 2 wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Beschreibung der ausgewählten Standardstufen ist allgemein. Die Einordnung erfolgt anhand der überwiegenden Merkmale des Gebäudeteils der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihennmittelhäuser
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	695,00	23,8	165,41
2	770,00	67,3	518,21
3	885,00	8,9	78,77
4	1.065,00	0,0	0,00
5	1.335,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			762,39
			rd. 762,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: Reihennmittelhäuser
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	810,00	23,8	192,78
2	900,00	67,3	605,70
3	1.035,00	8,9	92,12
4	1.250,00	0,0	0,00
5	1.560,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			890,60

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010 890,60 €/m² BGF

Korrekturfaktoren

- reine Anbauten

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

x	0,85
=	757,01 €/m ² BGF
rd.	757,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF ca. [m²]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	762,00	58,0	439,76
Gebäudeteil 2	757,00	42,5	320,12
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			759,88 rd. 760,00

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Beim Bewertungsobjekt ist dies nur bedingt begründbar. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	2.500,00 €

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,3 angesetzt (Wertanpassung rund +30 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften, teilweise Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.¹⁵ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
• freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), Ansatz rund	-13.000,00 €

¹⁵ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus	65,5	460,00	5.520,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	5.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	1.386,40 €
jährlicher Reinertrag	=	4.133,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,5 % von 18.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	450,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.683,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,589
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	57.423,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	75.423,64 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	75.423,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	13.000,00 €
Ertragswert	=	62.423,64 €
	rd.	62.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 4). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 359,- €	=	359,00 €
Instandhaltungskosten:	65,5 m² relevante Fläche à 14,00 €/m²	=	917,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 5.520,- €	=	110,40 €
Summe:		=	1.386,40 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,5 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften, teilweise Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-13.000,00 €

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 60.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 62.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die Unsicherheiten 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 (Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Schönthaler Straße 46 in 52379 Langerwehe

Grundbuch von Langerwehe, Blatt 880, Gemarkung Langerwehe, Flur 10, Flst.-Nr. 342

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

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend 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

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2025):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.