

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

Amtsgericht Düren
Abt. 033 – Zwangsversteigerungen
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

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

Az. des Gerichts: 33 K 42/24
unser Zeichen: agdn42/24K
Datum: 09.01.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebauten Grundstück Aachener Straße 66 in 52349 Düren. Das Wohnhaus ist vermietet.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 28.11.2024 im vermieteten Zustand ermittelt mit rund

200.000,00 €

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

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Weitere Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau)	12
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	Sachwertermittlung	23
4.4.1	Sachwertberechnung	24
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Ertragswertberechnung	28
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
5	Verkehrswert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebautes Grundstück.
Objektadresse: 52349 Düren, Aachener Straße 66
Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Düren, Blatt 2179, BV lfd. Nr. 4
Gemarkung Düren, Flur 26
Flst.-Nr.: 580/18 Größe: 187 m² (Hof- und Gebäudefläche)
Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren,
Auftrag vom 15.10.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 28.11.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 28.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 29.11.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Düren, Blatt 2179, letzte Änderung 18.03.2024, Ausdruck vom 09.09.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte der Verfahrensbeteiligten

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Düren vom 29.11.2024 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es um ein mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück in immissionsstarker Lage von Düren.

Das Vorderhaus mit Anbau ist Baujahr um/vor 1920, vermutlich teilweise als Wiederaufbau und mit Erweiterung nach 1950. Das Vorderhaus verfügt über Erd-, 1. und 2. OG sowie ein ausgebautes Dachgeschoss (keine Wohnfläche), der Anbau über Erd- und Obergeschoss auf höhenversetztem Niveau. Vorderhaus und Anbau sind unterkellert.

Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher nur teilweise modernisiert. Der Allgemeinzustand ist mäßig bis teilweise sehr mäßig, mit erheblichem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition. Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind insbesondere im Keller, am Podest mit der Außentreppe in den Garten und teilweise im Dachgeschoss erkennbar. Der energetische Zustand ist einfach bis teilweise nicht mehr zeitgemäß. Der Garten liegt auf Kellerniveau und ist nur bedingt sinnvoll nutzbar. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 133 m². Ein Pkw-Stellplatz oder eine Garage sind nicht vorhanden.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

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

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

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Maßgaben ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. de-taillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. mögliche Besonderheiten bei Vermietung), 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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

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 besichtigen Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind. Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

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

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

Das Wohnhaus ist vermietet und wird bewohnt. Der Mietvertrag aus dem Jahr 2013 liegt vor (auszugsweise Wiedergabe): Das Mietverhältnis ist unbefristet und es wurde eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 850,- € vereinbart, die bisher nicht angepasst wurde. Für die umlagefähigen Betriebskosten wird eine Vorausleistung in Höhe von 100,- € im Monat gezahlt. Strom, Gas etc. rechnet die Mieterin unmittelbar mit den Versorgern ab.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird demnach auf einen voll vermieteten Zustand mit gesetzlicher Kündigungsfrist abgestellt. Eine Mindermiete wird nicht berücksichtigt, die Möglichkeit einer Anpassung im rechtlich zulässigen Rahmen unterstellt. Darüber hinaus muss es in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, den Umstand der Vermietung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

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

1.6 Weitere Hinweise und Besonderheiten

Bauunterlagen unvollständig

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor.

Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster

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

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Düren	ca.	95.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
	nach Köln	ca.	45 km
	nach Aachen	ca.	35 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	55 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in	ca.	5,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 264		unmittelbar

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhäuser, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Düren vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	Gelände mit Niveauversatz
Zuschnitt:	Breite ca. 5 m, Tiefe ca. 37,5 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal, hinten tiefer liegend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Süden nach Norden

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 Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	möglicherweise teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Auf die Nähe zur Rur wird hingewiesen.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Aachener Straße) als Hauptdurchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	stark
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen (Anwohnerparken), Straßenbeleuchtung beidseitig
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

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

Altlasten:

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

Der Kreis Düren weist darauf hin, dass für die Adresse sehr alte Gewerbeeinträge vorliegen (1897 Schieferlager/Zementdachplattenfabrik, 1912 Schreinerei). Bei den örtlichen Verhältnissen kann es sich dabei jedoch nur um einen Kleinbetrieb im handwerklichen Maßstab oder um eine Wohnadresse gehandelt haben. Ein Altlastenverdacht besteht bei dieser Erkenntnislage nicht.

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

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Bebauungsplan:

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

Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 1,1

Zahl der Vollgeschosse 4

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Düren oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügbungs- und
Veränderungssperre: nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Düren liegt kein Denkmalschutz vor. Belange des Gebietsdenkmalschutzes werden nicht berührt.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Düren teilte mit, dass dort keine behördliche Bauakte vorliegt. Die Verfahrensbeteiligten haben unbemaßte Grundrisszeichnungen und Ansichten zur Verfügung gestellt (nicht bauaufsichtlich gestempelt). Die Aktenlage ist somit unvollständig.

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 unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist,⁴ wobei hinsichtlich des nachträglichen Ausbaus des Dachgeschosses Vorbehalte formuliert werden müssen (Rechtsfrage). Eine entsprechende Genehmigung zur Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf sind in freier Würdigung in den allgemeinen Wertansätzen nur pauschal berücksichtigt.⁵

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

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.

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

als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den 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:

Nach Auskunft der Stadt Düren ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Gemäß § 8 KAG werden für Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen oder in Haushalt geführt werden, keine Straßenbaubeiträge mehr erhoben. Die o.g. Straße fällt unter das Beitragserhebungsverbot. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht
keine Eintragung.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

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

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.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und Voreigentümer konnten nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau)

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	Vorderhaus dreigeschossig, Anbau zweigeschossig
Geschosse:	Vorderhaus mit Keller, Erd-, 1. und 2. OG und DG, Anbau mit EG und OG
Ausbau:	Vorderhaus und Anbau sind unterkellert, das Dachgeschoss des Vorderhauses ist ausgebaut (keine Wohnfläche)
Baujahr:	soweit bekannt um/vor 1920, vermutlich teilweise als Wiederaufbau nach Kriegseinwirkungen und Erweiterung nach 1950

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Feldbrandziegelstein
Kellerwände:	massiv, Feldbrandziegelstein
Außenwände:	massiv, vermutlich Feldbrandziegelstein
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Keller: vorwiegend Ziegelstein, teilweise Holzbalken Geschosse: vermutlich Holzbalken
Fenster:	ältere und erneuerte Fenster aus Holz und Kunststoff mit Isolierverglasung, erneuerte Fenstertür zum Garten (Fertigstellungsbedarf), Haustür und Fenster teilweise mit Natursteineinfassungen, zwei Dachflächenfenster, Fensterbänke außen

Rollläden:	teilweise aus Naturstein
Hauseingang:	nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	ältere Eingangstür aus Leichtmetall, Lichtausschnitte und Oberlicht aus Drahtglas Treppe zum Garten mit Podest (schlechter Zustand)
Außenansicht	
Fassaden:	Vorhangfassade mit Fassadenplatten (gestrichen, vermutlich asbesthaltig), im DG straßenseitig mit Schieferplatten
Zustand:	teilweise sehr mäßig und schadhaft
Treppen	
Eingangsstufe:	eine kleine Stufe aus Beton mit Natursteinbelag
Geschossttreppen:	ältere gerade Holztreppen in U-Form mit Zwischenpodest, Holzstufen mit Stufenmatten, einfache Geländer mit Handlauf aus Holz
Kellerinnentreppe:	einfache Holzstiege
Zustand der Treppen:	mäßig
Dächer	
Dachkonstruktion:	Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen:	Vorderhaus mit Mansardgiebel- bzw. Satteldach, Anbau mit Pultdach
Dacheindeckung:	Vorderhaus mit harter Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine, Anbau bituminös
Wärmedämmung:	nach Auskunft im Ortstermin im Vorderhaus im Satteldach vermutlich teilweise vorhanden, im Anbau nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, grundlegende Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, stellenweise sind Undichtigkeiten möglich, eine Überprüfung wird empfohlen
Technische Einrichtungen / Haustechnik	
Heizung:	Gastherme von Wolf (Brennwerttechnik), Baujahr 2017/18
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	alter Warmwasservorratsbehälter von Drazice für eine zentrale Versorgung über die Heizung
Kamin:	vermutlich aus Ziegelstein gemauert, Verrohrung nicht bekannt
Elektroinstallation:	einfachere, vermutlich teilerneuerte Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁷	soweit bekannt teilweise ältere und teilweise erneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Sonstiges:	Keine Rauchwarnmelder, nach Auskunft im Ortstermin soll Handlungsbedarf bei den Leitungssystemen und der Heizung bestehen (gesondert zu prüfen)
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 Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung

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

sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden nach dem Einzug der Mieterin im Jahr 2012 keine Modernisierungen seitens der Eigentümer vorgenommen (ausgenommen der Einbau einer Gastherme im Jahr 2017/18 nach einem Brand im Keller). Von der Mieterin wurde das Dachgeschoss teilausgebaut (ohne Genehmigung zur Nutzungsänderung). Vor 2012 wurden vermutlich das Bad, das WC, die Zentralheizung, teilweise Leitungen, teilweise Innen türen und teilweise Fenster erneuert. Der Zeitpunkt ist nicht bekannt. Die Ausführung und die Qualität der baulichen Maßnahmen ist weitgehend mäßig.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: individuell, kleinräumig, Durchgangszimmer, Niveauversätze, überhohe Räume

Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar

Belichtung / Besonnung: durchschnittlich bis mäßiger

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

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend sehr mäßig. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau mit absehbarem Bedarf zur Investition an Dach und Fach sowie im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Bodenbelägen, an der Haustechnik sowie an den Fassaden, teilweise an Fenstern, Innen türen, der Hauseingangstür und der Warmwasserbereitung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen
- stellenweise Schäden an den Fassadenplatten
- stellenweise an der Dacheindeckung möglich
- stellenweise an der Eingangstür, Fenstern und Innen türen
- stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- Die Mieterin berichtete über einen Brand im Jahr 2017/18, der von einer defekten Heizung im Keller ausging mit Rußbildung im gesamten Haus, die eine Renovierung erforderlich machte.
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Ausblühungen und Putzabplatzungen im Keller
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Dachgeschoss

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich (hier insbesondere an der Vorhangsfassade aus Faserzementplatten). Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Weitere substanzelle bauliche Besonderheiten, (Folge-) Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine

⁸ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

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 besichtigen 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:⁹

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleches 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 baujahresüblich mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Mit entsprechenden Kosten für den Energieverbrauch bzw. Beeinträchtigungen im Wohnkomfort ist zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Beurteilung 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)¹⁰

Keller

Nutzung:	Kellerräume, teilweise ohne funktionsfähiges elektrisches Licht
Bodenbeläge:	soweit erkennbar Lehmboden, teilweise Estrich
Wände und Decken:	Feldbrandziegelstein im Rohzustand
Zustand:	sehr mäßig, vollgestellt

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich und Holzdielen mit eher einfacheren Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Laminat und PVC, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt, Tapeten, Raufaser, Anstrich
WC 1. OG:	keramische Fliesen teilweise bis zu einer Höhe von ca. 1,5 m, darüber Putz mit Anstrich
Bad/WC 1. OG:	keramische Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,5 m, im Duschbereich bis ca. 2,0 m, darüber Putz mit Anstrich
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	teilweise verputzt und Raufaser mit Anstrich, teilweise Weichschaumplatten
Innentüren:	einfachere leichtere Holzwerkstofftüren, einfache Beschläge
Sanitäre Installationen:	
WC 1. OG:	kleines Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, einfachere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad/WC 1. OG:	eingebaute Wanne, Duschtasse mit Abtrennung aus Glas, ein Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, einfachere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend einfachere Ausstattung in teilweise mäßigem Allgemeinzustand, deutliche Gebrauchsspuren, erheblicher Unterhaltungsstau
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 133 m ² .

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe bis ca. 2,8 m, Zugang über eine steile Holzstiege, vollgestellt, daher nur eingeschränkt besichtigt, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung in allen Räumen erkennbar	
1.1	Kellerraum 1	Kellerabgang	
1.2	Kellerraum 2	Durchgangsraum, Hausanschlüsse, Heizung	
1.3	Flur		
1.4	Kellerraum 3		
1.5	Kellerraum 4	Lage im Anbau, Durchgangsraum, Waschküche	
1.6	Kellerraum 5	gefrorener Raum	
<hr/>			
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 3,35 m	
	Vorderhaus		
2.1	Flur	Kellerabgang, Aufgang zum 1. OG, Niveauversatz, Zugang zum Garten	18,7
2.2	Küche	Durchgangsraum, altes Holzfenster, Fliesenbeschädigungen	10,3
2.3	Raum 1	gefrorener Raum, Tür zum Flur übertapeziert, erneuertes Kunststofffenster	12,3
	Anbau		
2.4	Raum 2	Lage nach hinten, älteres Holzfenster	9,4
2.5	Austritt	Überdachung schadhaft/feucht, Treppenabgang zum Garten (Betontreppe, schadhaft und feucht)	
Summe EG, rd.:			50,7
<hr/>			
3	1. Obergeschoss		
	Vorderhaus	lichte Raumhöhe ca. 3,35 m	
3.1	Treppenabsatz		2,4
3.2	Flur		3,9
3.3	Raum 1	erneuertes Kunststofffenster	19,8
3.4	Bad	altes Holzfenster, Schimmelpilzbildung im Deckenbereich	6,4
	Anbau	lichte Raumhöhe ca. 2,3 m	
3.5	Flur		2,4
3.6	WC		1,4
3.7	Raum 1		11,4
Summe 1. OG, rd.:			47,7

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
4	2. Obergeschoss		
	Vorderhaus		
4.1	Treppenabsatz	erneuertes Kunststofffenster	3,0
4.2	Raum 1	erneuertes Kunststofffenster	19,8
4.3	Raum 2	einfache Falttür, älteres Holzfenster, stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Rissbildungen	11,6
		Summe 2. OG, rd.:	34,4
<hr/>			
5	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe max. ca. 2,9 m gemäß Mietvertrag nur Speicher, nachträglich und ohne Baugenehmigung ausgebaut, unbeheizt, Treppenaufgang mit mangelnder Kopffreiheit und fehlender Absturzsicherung, zwei erneuerte Dachflächenfenster, Schrägen verkleidet, stellenweise Rissbildungen und Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung, ca. 21 m ² Nutzfläche	
		Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹¹	= 132,8 m²
			rd. 133 m²

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 vernachlässigten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als alter Holzzaun und Mauern vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Weiter sind Rasen und höhere Bäume vorhanden. Durch die Süd-Nord-Ausrichtung ist der Garten vermutlich kaum besonnt.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Immobilie erfüllt eher einfachere Anforderungen an Wohnraum. Sie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und auch vermietbar. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, teilweise mit Niveauversätzen, Durchgangsräumen und unterschiedlichen Raumhöhen. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

¹¹ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebauten Grundstück Aachener Straße 66 in 52349 Düren zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2024 im vermieteten Zustand vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund der Lage sowie von Zustand, Ausstattung und Bauweise mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte (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 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).

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 Eigenarten 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 Markt-anpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

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

Es wird auf einen vermieteten Zustand abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht

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

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 hier in das Ermessen der Bietinteressenten 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 Ertragswertverfahrens 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.

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 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 285,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024.¹³ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= 3
Grundstückstiefe	= 35 m
Grundstücksbreite	= 7 m
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	= 28.11.2024
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	= 2-3
Grundstückstiefe, ca.	= 37 m
Grundstücksbreite, ca.	= 5 m
Grundstücksfläche	= 187 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)			= 285,00 €/m ²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	28.11.2024	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	noch weitgehend übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 285,00 €/m ²

¹³ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 285,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	187	× 1,00
Tiefe (m)	35	37	× 1,00
Breite (m)	7	5	× 1,00
Vollgeschosse	3	2-3	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 285,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts

beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 285,00 €/m²
Fläche	× 187 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 53.295,00 € <u>rd.</u> 53.000,00 €

In Abwägung der Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden keine Anpassungen vorgenommen.

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 Wertefluss 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)	648,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche (BGF), rund	336 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	217.728,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.11.2024 (2010 = 100)	184,0 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	400.619,52 €
Regionalfaktor	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	400.619,52 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
• prozentual ca.	68,75 %
• Faktor	0,3125
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte	
• Gebäude	125.193,60 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	127.193,60 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	127.193,60 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 132.193,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 53.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 185.193,60 €
Sachwertfaktor	× 1,11
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 205.564,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 6.000,00 €
Sachwert	= 199.564,90 €
	rd. 200.000,00 €

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 Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit überwiegend einfach bis mittel ermittelt (2,2 von 5 Punkten, Zustand nach Mindestmaßnahmen).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies bedingt begründbar. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten wesentlich werthaltigen einzelnen Bauteile (besonderen Bauteile und Einrichtungen) werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	2.000,00 €

¹⁴ inklusive Baunebenkosten

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert ange- setzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	5.000,00 €

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 1,11 angesetzt (Wertanpassung rund 11 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) 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 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 möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none">• freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund	-6.000,00 €

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	133	900,00	10.800,00

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

Rohhertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	2.402,40 €
jährlicher Reinertrag	=	8.397,60 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	954,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.443,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,8 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,990
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	148.797,56 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	201.797,56 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	201.797,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	6.000,00 €
Ertragswert	=	195.797,56 €
	rd.	196.000,00 €

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.

Rohhertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiere 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 Mindestinvestitionen) 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 351,- €	=	351,00 €
Instandhaltungskosten:	133 m ² à 13,80 €/m ²	=	1.835,40 €
Mitausfallwagnis:	2% von 10.800,- €	=	216,00 €
Summe:		=	2.402,40 €

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 1,8 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften, Vermietung) 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	-6.000,00 €

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. 200.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 196.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

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

Der Verkehrswert für das mit einem mehrseitig angebauten Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebauten Grundstück Aachener Straße 66 in 52349 Düren

Grundbuch von Düren, Blatt 2179, Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nr. 580/18
wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag
28.11.2024 mit rd.

200.000,00 €

in Worten: zweihunderttausend Euro

ermittelt.

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

Kreuzau, 09.01.2025

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 Gutachtens auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleichermaßen 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

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmobilienwertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

ImmobilienwertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmobilienwertV-Anwendungshinweise – ImmobilienwertA)

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, 2024):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2024):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2024):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schirley, 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 2024) erstellt.