

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.immobiliengewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobiliengewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 33 K 45/24
unser Zeichen: agdn45/24K
Datum: 20.02.2025

EINZELGUTACHTEN **(zu Wohnungseigentum Nr. 4)**

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den in Blatt 23055 eingetragenen 4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 4 wurde zum Stichtag 29.11.2024 ermittelt mit rund

70.000,00 €

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist daher 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	Zur Wertermittlung	3
2	Zum Bewertungsobjekt	3
2.1	Eigentumswohnung	3
2.2	Ausstattung	4
3	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	6
3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes	6
3.2	Wertermittlung	7
3.2.1	Ertragswertermittlung	7
3.2.2	Vergleichswertermittlung	9
4	Unbelasteter Verkehrswert	10
5	Verzeichnis der Anlagen	11

1 Zur Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die Eigentumswohnung Nr. 4 zum Stichtag 29.11.2024 ermittelt. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt 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.“

Diese Wertermittlung bildet mit dem „Gutachten - Allgemeiner Teil“ eine Einheit. In diesem Einzelgutachten werden die Eigenschaften und Besonderheiten des zu bewertenden Miteigentumsanteils mit dem zugeordneten Sondereigentum zusammengefasst. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der wesentlichen Rahmenbedingungen der Wertermittlungen und das Gemeinschaftseigentum auf das „Gutachten - Allgemeiner Teil“ verwiesen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend ermittelt werden. Insofern kann die Beschreibung der Gebäude und der Ausstattung im Einzelfall von der Örtlichkeit abweichen. Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen zudem Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert.

2 Zum Bewertungsobjekt

Es handelt sich um den im Wohnungsgrundbuch von Düren in Blatt 23055 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss.

Zur Beschreibung der Gebäude, in denen die zu bewertende Eigentumswohnung liegt, wird auf das „Gutachten - Allgemeiner Teil“ verwiesen.

2.1 Eigentumswohnung

Wohnungseigentum Nr. 4 liegt im 1. Obergeschoss Mitte straßenseitig. Die Wohnung verfügt über Flur, innenliegende Dusche/WC, zwei Zimmer und eine innenliegende offene Küche. Die wertrelevante Fläche beträgt rund 45,5 m².

Die Eigentumswohnung ist vermietet und bewohnt. Folgende Mietdaten wurden bekannt:

Mieter:	siehe im gesonderten Anschreiben
Mietsache:	Wohnung 1. OG Mitte, 2 Zimmer, Küche/Kochnische, Flur/Diele, Bad mit Dusche und WC, Kellerraum
Wohnfläche:	ca. 48 m ² angegeben
Mietbeginn:	01.10.2024
Laufzeit:	unbestimmt
Nettokaltmiete:	xxx- €/Monat – entspricht rund xx,xx €/m ² (bei 45,5 m ²) – zzgl. xxx,- € im Monat Vorauszahlung auf die Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)
Besonderheiten:	Mieter darf das Grundstück nicht zum Abstellen von Kfz nutzen
Mietanpassungen:	bisher keine, Vereinbarung zur Anpassung über den Verbraucherpreisindex (VPI)

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird hier unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird somit auf einen vermieteten Zustand der Wohnung ohne substanziellen längeren Leerstand abgestellt.

Im Hinblick auf den Zustand der Wohnung liegt die vereinbarte Miete deutlich über der im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform anzusetzenden marktüblichen Miete. Im Bereich der Wohnung besteht dabei erheblicher Bedarf zur Investition und Modernisierung. Unterstellt man diese als durchgeführt (Mindestinvestitionen), kann im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform eine marktüblichen Miete angesetzt werden. Rein rechnerisch kann dann noch eine Mehrmiete (Overrent) vermutlich zumindest zeitlich befristet kapitalisiert werden, sofern die derzeitige Vermietungssituation über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus dauerhaft Bestand haben sollte. Dabei muss daher letztendlich in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.⁴

2.2 Ausstattung

Folgend werden nur die vorwiegenden Ausstattungen beschrieben, soweit diese augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden. Im Detail sind Abweichungen möglich, die ggf. auch wertrelevant sein können.

Fußböden:	Estrich mit Oberbelägen aus Laminat, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Innenansichten:	glatt verputzt mit Anstrich, Tapeten, Fliesen raumhoch im Sanitärbereich, Fliesenspiegel in der Küche
Deckenflächen:	Putz und Raufaser mit Anstrich, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Fenster aus Holz älteren Baujahrs mit Isolierglaseinsätzen aus dem Jahr 1996
Rollläden:	nicht vorhanden
Wohnungseingangstür:	ältere Holztür mit Spion
Innentüren:	laminierte Holzwerkstofftüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	im Bad eine Eck-Dusche mit Abtrennung, ein Waschbecken und ein Hänge-WC (erneuert um 2021), durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht mit bewertet (im Eigentum der Mieter)
Beheizung:	ältere Gaskombitherme (vermutlich Niedertemperatur), Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad
Elektroinstallation:	ältere mäßige Ausstattung (alte Porzellansicherungen)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Gaskombitherme
Sonstiges:	keine Rauchwarnmelder
Besondere Einrichtungen:	keine
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, eine gesonderte Prüfung empfohlen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung:	weitgehend durchschnittlich
Unterhaltungszustand, Ausstattung, bauliche Besonderheiten:	Die Wohnung wurde vermutlich um 2021 teilmodernisiert

⁴ Nach Angaben in Fachveröffentlichungen und nach eigener Marktbeobachtung werden vermietete Eigenheime üblicherweise zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt als unvermietete Eigenheime.

(Dusche/WC, Laminat, Heizkörper, Innentüren). Die Ausstattung ist weitgehend durchschnittlich, der Zustand ebenfalls, ein Unterhaltungsstau vorhanden. Im Flur sind Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar, vermutlich von der Dusche in WET Nr. 3 ausgehend. Die Gastherme in der Küche wurde wegen erhöhter Kohlenmonoxidwerte beanstandet (das Problem soll inzwischen behoben sein).

Nutzbarkeit:

Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann mittelfristig weitere Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen deutlich übersteigen werden.

Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	anrechenbare Fläche ² ca. in m ²
1	WET Nr. 4	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m	
1.1	Flur	Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelpilzbildung im unteren Wandbereich, ursächlich vermutlich Schaden in Bad der Nachbarwohnung, Elektroverteilung	2,4
1.2	Dusche/WC	elektrische Zwangsentlüftung	3,5
1.3	Raum 1	Wohnraum, Mauernischen unter den Fenstern sind geschlossen	21,3
1.4	Küche	ältere Gastherme von Vaillant, Niedrigtemperatur, nach Auskunft im Ortstermin mit erhöhten Kohlenmonoxidwerten, dringender Handlungsbedarf gegeben	4,2
1.5	Raum 2	Schlafraum	13,9
1.6	Kellerraum		
Summe der wertrelevanten Flächen der WET Nr. 4:			rd. 45,5 m²

² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

Siehe dazu auch die Ausführungen im „Gutachten - Allgemeiner Teil“. Im Bewertungsansatz wird noch weitgehend auf den vorgefundenen Zustand und die vorhandene Ausstattung abgestellt. Im Bereich des Sondereigentums besteht allerdings teilweise Handlungsbedarf. Entsprechend sind Investitionen vorzunehmen, deren Höhe auch von Art und Umfang der letztendlich durchzuführenden Maßnahmen abhängt.

Auch am Gemeinschaftseigentum besteht Investitionsbedarf, an deren Realisierung der Eigentümer der Wohnung mit seinem Miteigentumsanteil beteiligt ist (siehe auch im „Gutachten - Allgemeiner Teil“). Da bisher keine ausreichenden Erhaltungsrücklagen vorhanden sind, wird ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen in ihrer kaufpreisbildenden Wirkung bei der Wertfindung berücksichtigen. Gleiches gilt für die vorliegenden sonstigen Besonderheiten und Unsicherheiten in der Informationslage.

3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke (wirtschaftliche Einheit)

Wertermittlungsstichtag	=	29.11.2024
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche, gesamt	=	665 m ²

Der Gesamtbodenwert wurde mit rund 223.000,- € ermittelt (zur Berechnung siehe im „Gutachten - Allgemeiner Teil“).

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem jeweiligen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt, der dem zu bewertenden Wohnungseigentum gemäß Grundbuch zuzuordnen ist.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum 4	
Gesamtbodenwert	223.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 4.812/101.017
anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum 4	= 10.622,73 €
	<u>rd. 10.600,00 €</u>

3.2 Wertermittlung

Siehe dazu auch die Ausführungen im „Gutachten - Allgemeiner Teil“.

3.2.1 Ertragswertermittlung

Ertragseinheit	Mieteinheit	wertrelevante Fläche ca. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	WET Nr. 4 mit Kellerraum	45,5	380,00	4.560,00

Die Ertragswertermittlung wird modellkonform auf der Grundlage des nach Mindestinvestitionen als marktüblich beurteilten Rohertrags durchgeführt. Abweichungen der Ist-Miete von dem als marktüblich beurteilten Rohertrag werden als Mehrmiete (Overrent) berücksichtigt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	4.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (siehe im „Gutachten – Allgemeiner Teil“)	–	1.139,10 €
jährlicher Reinertrag	=	3.420,90 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,0 % von 10.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteil. Bodenwert)	–	318,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.102,90 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei $p = 3,0 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 30$ Jahren Restnutzungsdauer	×	19,600
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	60.816,84 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des WET	=	71.416,84 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des WET	=	71.416,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	1.750,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	69.666,84 €
	rd.	70.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Hinsichtlich der allgemeinen Wertansätze wird auf das „Gutachten – Allgemeiner Teil“ verwiesen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden anteilig für das zu bewertende Wohnungseigentum berücksichtigt, soweit sie nach diesseitiger Auffassung als kaufpreisbildend einzustufen sind. Aufgrund der unvollständigen Informationslage stehen sämtliche Ansätze unter Vorbehalt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in den Einzelgutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, fehlende

Erhaltungsrücklagen) 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.³ 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 mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
• Sondereigentum: freier pauschaler Ansatz für erforderliche Mindestmaßnahmen zur Teilmodernisierung in der Wohnung (teilweise mit Erhöhung des Ausstattungsstandards), rund	-4.500,00 €
• Sondereigentum: freier pauschaler Ansatz für eine zeitlich befristet kapitalisierte Mehrmiete (Overrent), rund	+5.500,00 €
• Gemeinschaftseigentum: freier pauschaler Ansatz für Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau im und am Gemeinschaftseigentum (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), Mindestansatz rund 50.000,- € - anteilig 4.812 / 87.017, rund	-2.750,00 €
Summe, rund	-1.750,00 €

³ 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.

3.2.2 Vergleichswertermittlung

Zur Herleitung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors als Ausgangsgröße wird auf das „Gutachten – Allgemeiner Teil“ verwiesen. Eine indikative Vergleichswertermittlung erfolgt dann wie folgt:

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor je m² Wfl.		1.450,00 €
wertrelevante Fläche des WET 4 in m²	×	45,5
Anpassung für abweichende Fläche	×	1,1
vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	=	72.572,50 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des WET	=	72.572,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	1.750,00 €
Vergleichswert des WET 4	=	70.822,50 €
	rd.	71.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

Hinsichtlich der allgemeinen Wertansätze wird auf das „Gutachten – Allgemeiner Teil“ verwiesen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden anteilig für das zu bewertende Wohnungseigentum berücksichtigt, soweit sie nach diesseitiger Auffassung als kaufpreisbildend einzustufen sind. Aufgrund der unvollständigen Informationslage stehen sämtliche Ansätze unter Vorbehalt.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Ertragswertermittlung.

4 Unbelasteter Verkehrswert

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 70.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit rd. 71.000,00 € ermittelt und plausibilisiert den Ertragswert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Teilweise mussten daher Annahmen getroffen werden, die deutliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen 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 stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für den in Blatt 23055 eingetragenen 4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss, wird daher zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 mit rd.

70.000,00 €

in Worten: siebzigtausend Euro

ermittelt.

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

Kreuzau, 20.02.2025

gez. Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Die Einzelgutachten werden nicht einzeln unterschrieben (siehe Gutachten - Allgemeiner Teil). Der Sachverständige bescheinigt, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

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

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Aufteilungspläne und Flächenberechnungen

Anlage 2: Fotos – Sondereigentum mit Innenansichten (Das Einverständnis zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde erteilt.)