

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

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

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

z. des Gerichts: 33 K 43-54/24  
unser Zeichen: agdn43-54/24K  
Datum: 20.02.2025

## **G U T A C H T E N** **- Allgemeiner Teil -**

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für diverse Miteigentumsanteile an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43 (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen), verbunden mit dem Sondereigentum an zehn zu Wohnzwecken (Wohnungseigentume) und zwei nicht zu Wohnzwecken genutzten Einheiten (Teileigentume). Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben dabei unberücksichtigt (unbelastete Verkehrswerte).



Das Gutachten besteht aus einem „Gutachten – Allgemeiner Teil“ mit allgemeinen Grundlagen, Daten und Informationen sowie 12 Einzelgutachten für die Wohnungs- und Teileigentume (Bewertungsteile). Die unbelasteten Verkehrswerte zu den Az. 33 K 43-54/24 wurden zum Stichtag 29.11.2024 separat ermittelt.

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Miet- und Nutzungsbesonderheiten, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Die ermittelten Einzelverkehrswerte sind 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

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                                        | <b>Seite</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1          | Zusammenstellung der Ergebnisse                                                                         | 3            |
| 2          | Vorbemerkungen                                                                                          | 4            |
| 3          | Allgemeine Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt                                                     | 5            |
| 3.1        | Kurzbeschreibung der Immobilie - Gesamtobjekt mit dem<br>Gemeinschaftseigentum                          | 8            |
| 3.2        | Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung                                                | 8            |
| 3.3        | Ortsbesichtigung, Fotos                                                                                 | 10           |
| 3.4        | Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung                                         | 10           |
| 3.5        | Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör                                                                | 11           |
| 3.6        | WEG Verwaltung                                                                                          | 11           |
| 3.7        | Hinweise und Besonderheiten                                                                             | 11           |
| 4          | Grundstücksbeschreibung                                                                                 | 13           |
| 4.1        | Lage und Infrastruktur                                                                                  | 13           |
| 4.1.1      | Großräumige Lage                                                                                        | 13           |
| 4.1.2      | Kleinräumige Lage                                                                                       | 13           |
| 4.1.3      | Infrastruktur                                                                                           | 13           |
| 4.2        | Grundstückseigenschaften                                                                                | 14           |
| 4.2.1      | Grundstücksbeschaffenheit                                                                               | 14           |
| 4.2.2      | Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten                                                             | 14           |
| 4.2.3      | Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser                                                             | 14           |
| 4.2.4      | Erschließung                                                                                            | 14           |
| 4.2.5      | Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten                                                                 | 15           |
| 4.3        | Öffentliches Baurecht                                                                                   | 15           |
| 4.3.1      | Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet                                                   | 15           |
| 4.3.2      | Baulasten, Denkmalschutz                                                                                | 16           |
| 4.3.3      | Bauordnungsrecht                                                                                        | 16           |
| 4.4        | Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben                                            | 17           |
| 4.5        | Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Mietsituation,<br>Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung | 18           |
| 4.5.1      | Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch                                                            | 18           |
| 4.5.2      | Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung                                                              | 21           |
| 5          | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen                                                               | 23           |
| 5.1        | Haupthaus mit Durchfahrt und Anbau (Gemeinschaftseigentum)                                              | 23           |
| 5.2        | Garagen/Stellplätze, Außenanlagen                                                                       | 27           |
| 5.3        | Gesamtbeurteilung                                                                                       | 27           |
| 6          | Berechnungen zur Verkehrswertermittlung                                                                 | 28           |
| 6.1        | Vorbemerkungen zur Wertermittlung                                                                       | 28           |
| 6.2        | Verfahrenswahl mit Begründung                                                                           | 29           |
| 6.3        | Bodenwertermittlung (Gesamtbodenwert)                                                                   | 30           |
| 6.4        | Ertragswertermittlung                                                                                   | 32           |
| 6.4.1      | Ertragswertberechnungen                                                                                 | 32           |
| 6.4.2      | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung                                          | 32           |
| 6.5        | Vergleichswertermittlung                                                                                | 35           |
| 7          | Zusammenstellung der Ergebnisse                                                                         | 36           |
| 8          | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software                                       | 39           |
| 9          | Verzeichnis der Anlagen                                                                                 | 40           |
|            | Anhang                                                                                                  |              |

## 1 Zusammenstellung der Ergebnisse

Nachfolgend sind die Verfahrenswerte und die unbelasteten Verkehrswerte zum Stichtag 29.11.2024 als Übersicht aufgelistet. Auf die textlichen Ausführung und die Einzelgutachten wird verwiesen.

| Az. Gericht | Einheit | Lage         | ME Anteil<br>von<br>101.017 | BW - Anteil | boG Summe    | Ertragswert  | Vergleichswert | unbelasteter<br>Verkehrswert |
|-------------|---------|--------------|-----------------------------|-------------|--------------|--------------|----------------|------------------------------|
| 33 K 43/24  | WET 2   | EG rechts    | 5.661                       | 12.500,00 € | -23.450,00 € | 59.000,00 €  | 60.000,00 €    | 59.000,00 €                  |
| 33 K 44/24  | WET 3   | 1. OG links  | 11.794                      | 26.000,00 € | -14.300,00 € | 139.000,00 € | 138.000,00 €   | 139.000,00 €                 |
| 33 K 45/24  | WET 4   | 1. OG Mitte  | 4.812                       | 10.600,00 € | -1.750,00 €  | 70.000,00 €  | 71.000,00 €    | 70.000,00 €                  |
| 33 K 46/24  | WET 5   | 1. OG rechts | 6.310                       | 13.900,00 € | -12.100,00 € | 74.000,00 €  | 75.000,00 €    | 74.000,00 €                  |
| 33 K 47/24  | WET 6   | 2. OG links  | 9.751                       | 21.500,00 € | -5.600,00 €  | 136.000,00 € | 129.000,00 €   | 136.000,00 €                 |
| 33 K 48/24  | WET 7   | 2. OG Mitte  | 4.812                       | 10.600,00 € | -2.750,00 €  | 69.000,00 €  | 70.000,00 €    | 69.000,00 €                  |
| 33 K 49/24  | WET 8   | 2. OG rechts | 6.310                       | 13.900,00 € | -12.100,00 € | 74.000,00 €  | 75.000,00 €    | 74.000,00 €                  |
| 33 K 50/24  | WET 9   | 3. OG links  | 9.751                       | 21.500,00 € | -5.350,00 €  | 136.000,00 € | 130.000,00 €   | 136.000,00 €                 |
| 33 K 51/24  | WET 10  | 3. OG Mitte  | 4.812                       | 10.600,00 € | -16.125,00 € | 55.000,00 €  | 56.000,00 €    | 55.000,00 €                  |
| 33 K 52/24  | WET 11  | 3. OG rechts | 6.310                       | 13.900,00 € | -12.100,00 € | 74.000,00 €  | 75.000,00 €    | 74.000,00 €                  |
| 33 K 53/24  | TET 12  | DG links     | 8.000                       | 17.700,00 € | 17.700,00 €  |              | 35.000,00 €    | 35.000,00 €                  |
| 33 K 54/24  | TET 13  | DG rechts    | 6.000                       | 13.200,00 € | 13.200,00 €  |              | 26.000,00 €    | 26.000,00 €                  |

Sofern alle zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume zusammen veräußert würden - in der Zwangsversteigerung gemeinsam ausgebaut werden (Gesamtausgebot) -, könnte eine Anpassung am Verkehrswert eines Wohnungs-/Teileigentums ggf. in Erwägung gezogen werden. Da die Verfahrensweise letztendlich derzeit nicht bekannt ist, wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Anpassung vorgenommen. Diesbezüglich muss es letztendlich den Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

## **2 Vorbemerkungen**

Mit Schreiben vom 14.10.2024 ergingen die Aufträge zur Erstattung von Gutachten über die einzelnen Verkehrswerte der im folgenden Abschnitt 3 näher bezeichneten Wohnungs- und Teileigentume. Es handelt sich um insgesamt 12 Verfahren der Aktenzeichen 33 K 43/24 bis 33 K 54/24.

Damit unnötige Wiederholungen von inhaltsgleichen Textpassagen vermieden werden können sowie zur vereinfachten Darstellung im ZVG-Portal, setzt sich das Gesamtgutachten aus einem „Gutachten - Allgemeiner Teil“ und 12 „Einzelgutachten“ zu den Wohnungs- und Teileigentumen zusammen.

In dem „Gutachten - Allgemeiner Teil“ werden die Grundlagen, Daten und Informationen zusammengefasst, die für alle Wohnungs- und Teileigentume von Bedeutung sind. Neben allgemeinen Grundstücksmerkmalen (rechtliche und tatsächliche Eigenschaften) sind dies insbesondere die Beschreibungen des Gemeinschaftseigentums. Dazu gehört auch ein pauschaler Wertansatz für vorhandene Besonderheiten, Investitionsstau sowie bauliche Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG).

Weiterhin werden zentral ein allgemeiner Ansatz für den Gesamtbodenwert und die jeweils gleichlautenden Erläuterungen zu den Bewertungsansätzen der Einzelgutachten dargestellt. Auf die vorliegenden Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses wird eingegangen.

Abschließend werden die Bewertungsergebnisse der Einzelgutachten zusammengestellt. Das „Gutachten - Allgemeiner Teil“ ist danach eigenhändig von mir unterschrieben. Der allgemeine Teil schließt mit allgemeinen Anlagen, Fotos des Gemeinschaftseigentums und Anhang.

In den „Einzelgutachten“ werden dann nur noch die Besonderheiten der zu bewertenden Miteigentumsanteile mit den zugeordneten Sondereigentumen dargestellt und die Einzelbewertungen vorgenommen. Die Einzelgutachten schließen mit den ergänzenden Anlagen und Fotos. Folglich sind zum Gesamtverständnis jeweils das „Gutachten - Allgemeiner Teil“ und das jeweilige „Einzelgutachten“ heranzuziehen. Die Einzelgutachten werden dann nur noch in der Ausfertigung Nr. 1 eigenhändig unterschrieben.

### **3 Allgemeine Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt**

#### **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss, Wohnungen, Garagen) bebautes Grundstück. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 nach WEG in Gemeinschaftseigentum (GE), Wohnungseigentume (WET) und Teileigentume (TET) aufgeteilt (Sondereigentume).

Objektadresse: 52349 Düren, Rurstraße 41, 43

Grundbuch- und

Katasterangaben:

1. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23053, lfd. Nr. 1  
5.661/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
2. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23054, lfd. Nr. 1  
11.794/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
3. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23055, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
4. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23056, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
5. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23057, lfd. Nr. 1  
9.751/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
6. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23058, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss.

7. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23059, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im 2. Oberge-  
schoss rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
8. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23060, lfd. Nr. 1  
9.751/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im 3. Oberge-  
schoss links und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
9. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23061, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im 3. Oberge-  
schoss mittig und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
10. Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23062, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 11 gekennzeichneten Wohnung im 3. Oberge-  
schoss rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
11. Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 23063, lfd. Nr. 1  
8.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 12 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachge-  
schoss links und dem Abstellraum im Kellergeschoss.
12. Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 23064, lfd. Nr. 1  
6.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717  
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 13 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachge-  
schoss rechts.

Für alle Wohnungs- und Teileigentume enthält das Bestands-  
verzeichnis folgende Ergänzung (auszugsweise Wiedergabe,  
inhaltlich wird auf die Grundbücher verwiesen):

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch-  
blatt angelegt (Blätter 23052 bis 23069)

Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung  
der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Son-  
dereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet  
worden.

Bezug: Bewilligung vom 29.07.2020 (UR-Nr. 1836/2020, Notar XXXXXX XXXXX, Düren).

Von Blatt 1515 hierher übertragen am 19.11.2020.

lfd. Nr. 2/zu 1

Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Einhaltung des Grenzabstands) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 19.11.2020.

lfd. Nr. 3/zu 1

Grunddienstbarkeit (Fahrzeugstellplatznutzungsrecht) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 13, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 6; hier vermerkt am 19.11.2020.

lfd. Nr. 4/zu 1

Grunddienstbarkeit (Fahrzeugstellplatznutzungsrecht) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 13, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 7; hier vermerkt am 19.11.2020.

Näheres siehe in Abschnitt 4.5.1.

|                             |                                                     |                          |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|
| Grundstücksgroße insgesamt: | Flurstück Nr. 705 (Gebäude- und Freifläche):        | 168 m <sup>2</sup>       |
|                             | <u>Flurstück Nr. 717 (Gebäude- und Freifläche):</u> | <u>497 m<sup>2</sup></u> |
|                             | Gesamtfläche                                        | 665 m <sup>2</sup>       |

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

#### **Angaben zum Auftraggeber**

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren  
Aufträge vom 14.10.2024

#### **Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlungen für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 29.11.2024

Tage der Ortsbesichtigungen: 29.11.2024 und 14.01.2025

Teilnehmer an Ortsterminen: siehe meine Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 30.11.2024 und 17.01.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszüge aus den Wohnungsgrundbüchern von Düren, Blatt 23053 bis 23062, letzte Änderung 18.03.2024, Ausdrücke vom 09.09.2024
- Auszüge aus den Teileigentumsgrundbüchern von Düren, Blatt 23063 bis 23064, letzte Änderung 18.03.2024, Ausdrücke 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 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 30.11.2024 und 17.01.2025 sowie die gesonderten Anschreiben zu den Gutachten wird hingewiesen.

### **3.1 Kurzbeschreibung der Immobilie - Gesamtobjekt mit dem Gemeinschaftseigentum**

Es handelt es sich um ein mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude bebautes und noch zentrumsnahes Grundstück in Düren mit Imbiss und Garagen im Erdgeschoss, darüber Wohnungen und Speicher. Nach Kenntnisstand wurde das Gebäude um 1964-66 errichtet (Wiederaufbau) und um 1971 um einen eingeschossigen Anbau erweitert. Das Gebäude verfügt über einen Keller, Erdgeschoss mit Durchfahrt, 1.-3. Obergeschoss und ein bisher nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Imbiss / Lieferservice, der als Teileigentum Nr. 1 nicht mit zu bewerten ist. Gleiches gilt für die Garagen und die Pkw-Stellplätze hinter dem Gebäude (Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte für das Teileigentum Nr. 1).

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnungseigentum (WET 2), im 1.-3. OG liegen die übrigen Wohnungseigentume (WET 3-11). Das Dachgeschoss (Teileigentum 12-13) ist bisher nicht ausgebaut und weitgehend vollgestellt. Eine Genehmigung zum Ausbau zu Wohnzwecken liegt inzwischen vor. Auch im Bereich der Sondereigentume liegen in verschiedener Hinsicht Besonderheiten vor.

Die Fenster älteren Baujahres bestehen aus Holz mit Isolierglaseinsätzen aus den 1990er Jahren. Nur in WET 2 im Erdgeschoss und in einem Raum von WET 3 im 1. OG sind Rollläden vorhanden. Heizung und Warmwasser werden mittels Gaskombithermen jeweils in den Wohnungen bereitet (Sondereigentum). Das Dachgeschoss ist unbeheizt.

Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher nur teilweise modernisiert. Der Allgemeinzustand ist mäßig bis sehr mäßig, mit erheblichem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition. Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Bauschäden sind insbesondere im Keller, teilweise an den Loggien (u.a. mit freiliegender und korrodierte Bewehrung), teilweise im Dachgeschoss bzw. im Treppenhaus sowie an der Kelleraußentreppe erkennbar. Der energetische Zustand ist weitgehend einfacher bis teilweise nicht mehr zeitgemäß.

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.

### **3.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung**

Von den Verfahrensbeteiligten wurden teilweise Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die weiteren 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.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteilöffnung) und Befragung der Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund,

<sup>1</sup> 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.

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 Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur 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 deutlichen Unschärfen ist zu rechnen.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die Verkehrswerte mussten auch unter besonderen Vorgaben (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.<sup>2</sup> Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen. Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungs- und Teileigentume 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 und den Einzelgutachten werden die Verkehrswerte 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

<sup>2</sup> 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

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie Wertermittlung, mögliche Besonderheiten bei Vermietung), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswerte 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.

### **3.3 Ortsbesichtigung, Fotos**

Bei der Ortsbesichtigung am 29.11.2024 wurde das Gemeinschaftseigentum gemeinsam mit einem Vertreter der Eigentümerin besichtigt, soweit dieses zugänglich war. Bei den Wohnungsbesichtigungen waren die Mieter anwesend. Die Mieter haben den Zutritt zu den Wohnungen ermöglicht und die Anfertigung von Innenaufnahmen gestattet. Der Vertreter der Eigentümerin hat nicht an den Wohnungsbesichtigungen teilgenommen.

### **3.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Die Wohnungseigentume 2-11 im Bewertungsobjekt sind vermietet und bewohnt. Die Teileigentume 12 und 13 sind noch nicht ausgebaut und werden derzeit als Speicher genutzt (nicht vermietet, teilweise vollgestellt, Nutzer unbekannt). Zu Einzelheiten siehe in den Einzelgutachten. Eine Zusammenstellung der Mietsituation wird für das Zwangsversteigerungsgericht in einem gesonderten Schreiben abgedruckt.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird somit auf einen vermieteten Zustand der Wohnungseigentume ohne substanziellen längeren Leerstand abgestellt.<sup>3</sup>

Die tatsächlich erzielten Gesamterträge liegen in etwa im Bereich der bei dieser Wertermittlung angesetzten marktüblichen Erträge die sich ergeben würden, wenn die Wohnungen auf einen üblichen Standard modernisiert wären. Dies ist bisher überwiegend nicht der Fall. Die dazu erforderlichen Mindestinvestitionen werden jeweils als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Rein rechnerisch kann im Einzelfall eine Mehrmiete vermutlich zeitlich befristet kapitalisiert werden, sofern die derzeitige Vermietungssituation über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus dauerhaft Bestand haben sollte. Darüber hinaus muss

<sup>3</sup> Nach Angaben in Fachveröffentlichungen und nach eigener Marktbeobachtung werden vermietete Eigenheime üblicherweise zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt als unvermietete Eigenheime.

es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

### **3.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Düren ist unter der Objektadresse ein Gewerbe angemeldet, das im Erdgeschoss ausgeübt wird (Imbiss, nicht zu bewerten). In den zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumen wird kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.<sup>4</sup>

### **3.6 WEG Verwaltung**

Das Gebäude wurde von der Voreigentümerin im Jahr 2020 erworben und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt (UR-Nr. 1836/2020, Notar XXXXXX XXXXX, Düren). Nach Auskunft der derzeitigen Eigentümerin wurde bisher keine WEG-Verwaltung eingerichtet. Entsprechend gibt es weder einen Wirtschaftsplan, noch werden Hausgeldzahlungen geleistet. Eine Erhaltungsrücklage wurde bisher ebenfalls nicht angespart, Eigentümerversammlungen nicht durchgeführt. Sonderumlagen wurden nach Kenntnisstand nicht beschlossen. Zu Rechtsstreitigkeiten wurde zwar nichts bekannt, jedoch zu Außenständen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Versorgern (bei der Wertermittlung unberücksichtigt).

Eine ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung ist somit bisher nicht vorhanden. Einen Hausmeisterservice gibt es nicht. Nach Kenntnisstand ist auch nicht davon auszugehen, dass bisher Betriebskostenabrechnungen erstellt wurden. Die Mieter teilten mit, dass notwendige Reparaturen z.B. im sanitären Bereich und an den alten Gasthermen nicht ausgeführt bzw. auf die Mieter verlagert wurden. Teilweise sind Folgeschäden erkennbar.

Aufgrund des Objektzustands werden zeitnah Maßnahmen an Dach und Fach (Gemeinschaftseigentum) sowie in den Wohnungs- und Teileigentumen erforderlich. Erhaltungsrücklagen sind nicht vorhanden. Somit ist absehbar, dass Sonderumlagen erforderlich werden. Ein potenzieller Erwerber muss daher damit rechnen, entsprechend veranlagt zu werden. Weiter ist davon auszugehen, dass erhöhte Hausgeldzahlungen erforderlich werden, um eine angemessene Erhaltungsrücklage ansparen zu können.

Der Gesamtumfang erforderlicher Maßnahmen und Investitionen am Gemeinschaftseigentum und in den Sondereigentumen ist derzeit weder bekannt noch absehbar. Im Rahmen dieser Wertermittlungen kann daher nur unter allen Vorbehalten und in freier Würdigung ein pauschaler Ansatz vorgenommen werden. Der tatsächliche Aufwand kann auch erheblich davon abweichen. Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

### **3.7 Hinweise und Besonderheiten**

#### *Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster*

Nach Auskunft des Kreises Düren bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster, es liegen aber Hinweise auf eine frühere gewerbliche Nutzung vor (näheres siehe in Abschnitt 4.2.5).

#### *Besonderheiten Stellplatznutzungen*

Den zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentumen sind keine Garagen oder Kfz-Stellplätze zugeordnet (sämtlich im Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechte für das Teileigentum Nr. 1).

#### *Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

Die vorstehende Auflistung und Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für potenzielle Erwerber (Verkehrswert = Jedermann)

<sup>4</sup> Die Einbauküchen werden weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag näher beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

## 4 Grundstücksbeschreibung

### 4.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

#### 4.1.1 Großräumige Lage

|                                               |                                                |     |                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|------------------|
| Bundesland:                                   | Nordrhein-Westfalen                            |     |                  |
| Kreis:                                        | Düren                                          |     |                  |
| Ort und Einwohnerzahl:                        | Stadt Düren                                    | ca. | 95.000 Einwohner |
| überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:     |                                                |     |                  |
|                                               | zur Landeshauptstadt Düsseldorf                | ca. | 75 km            |
|                                               | nach Köln                                      | ca. | 45 km            |
|                                               | nach Aachen                                    | ca. | 35 km            |
| nächster Anschluss an<br>einen Flughafen:     | Flughafen Köln/Bonn                            | ca. | 55 km            |
| nächster Anschluss an<br>eine Bundesautobahn: | A 4 von Aachen nach Köln<br>Anschluss Düren in | ca. | 5 km             |
| nächster Anschluss an<br>eine Bundesstraße:   | B 264 in                                       | ca. | 250 m            |

#### 4.1.2 Kleinräumige Lage

|                                                                               |                                                                                                               |     |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| innerörtliche Lage:                                                           | zentrale Stadtlage, Entfernungen                                                                              |     |        |
|                                                                               | zu einer Durchgangsstraße                                                                                     | ca. | 250 m  |
|                                                                               | zur nächsten Bushaltestelle                                                                                   | ca. | 300 m  |
|                                                                               | zu einem Bahnhof (Düren)                                                                                      | ca. | 1,5 km |
| Verkehrslage:                                                                 | durchschnittlich                                                                                              |     |        |
| Wohn- und Geschäftslage:                                                      | weitgehend durchschnittliche Wohnlage in der Stadt Düren,<br>als Geschäftslage nur bedingt geeignet           |     |        |
| Ausblick:                                                                     | kein nennenswerter vorhanden                                                                                  |     |        |
| typische Bebauung und<br>Nutzungen in der Straße und<br>der näheren Umgebung: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Imbiss mit Lieferser-<br>vice im Haus, Fließgewässer Rur, Annakirmesplatz |     |        |

#### 4.1.3 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.

## **4.2 Grundstückseigenschaften**

### **4.2.1 Grundstücksbeschaffenheit**

|                       |                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------|
| Topografie:           | weitgehend ebenes Gelände                      |
| Zuschnitt:            | Breite ca. 22 m, Tiefe ca. 31 m                |
| Grundstücksform:      | regelmäßig                                     |
| Höhenlage zur Straße: | weitgehend normal                              |
| Grundstückslage:      | in Reihe, Ausrichtung von Nordost nach Südwest |

### **4.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten**

|                                 |                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenzbebauung:                  | mehrseitig durch das Wohnhaus und die Garagen                                                                                    |
| Überbau auf andere Grundstücke: | Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt. |
| Grundstückseinfriedung:         | vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend                                                                           |

### **4.2.3 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 4.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Auf die Nähe zur Rur und einen möglichen flurnahen Grundwasserstand wird hingewiesen (siehe dazu auch in Abschnitt 4.2.5 bzw. 4.3.1). Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

### **4.2.4 Erschließung**

|                                              |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:  | Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Rurstraße, Zone 30).                                                                                  |
| Verkehrsbelastung:                           | durchschnittlich                                                                                                                                                                              |
| Straßenausbau:                               | Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkbuchten, Straßenbeleuchtung                                                                                                         |
| 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. |

#### 4.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

##### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren stadtübliche Immissionen wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen (insbesondere Gastronomie/Imbiss im Erdgeschoss).

##### Altlasten:

Hierzu erteilt der Kreis Düren mit Mail vom 22.10.2024 folgende Auskunft:

„Die Grundstücke sind früher einmal gewerblich genutzt worden (Zimmerei, Schreinerei). Auf den angefragten Flurstücken hat sich gemäß einem Luftbild aus dem Jahr 1957 ein Holzlagerplatz befunden.

...

Der ehemalige Holzlagerplatz ist später entlang der Rurstraße teilweise mit dem heute dort noch vorhandenen Mehrfamilienhaus bebaut worden.

Ein Altlastenverdacht besteht bei dieser früheren Nutzung der angefragten Grundstücke nicht.“

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Im vorliegenden Fall lässt sich aus den vorliegenden Erkenntnisse nach dieser Auffassung kein zusätzlicher Werteinfluss begründet herleiten. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

#### 4.3 Öffentliches Baurecht

##### 4.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

##### Darstellung im

##### Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

##### Planungsrechtliche

##### Vorgaben:

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

##### festgesetztes

##### Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal [www.elwasweb.nrw.de](http://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,  
Verfügungs- 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 allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

#### **4.3.2 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 begünstigten Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Düren besteht kein Denkmalschutz.

#### **4.3.3 Bauordnungsrecht**

Die Bauakte der Stadt Düren konnte eingesehen werden. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- Bauantrag zum Wiederaufbau eines Wohnhauses aus dem Jahr 1957 (Bauschein Nr. 582/1957 vom 27.12.1957) für die Rurstraße 43
- Wiederaufbau / Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1963 (Bauschein Nr. 477/64 vom 21.08.1964, Gebrauchsabnahmeschein vom 12.08.1966)
- Einbau einer Gaststätte im Erdgeschoss aus dem Jahr 1966 (Bauschein Nr. 94/1966 vom 07.02.1966)
- Errichtung von zwei Garagen aus dem Jahr 1967 (Bauschein Nr. 120/67 vom 03.02.1967)
- Erweiterung der Gaststätte aus dem Jahr 1971 (Bauschein Nr. 286/1971 vom 01.06.1971, Gebrauchsabnahmeschein vom 28.07.1971) – Anmerkung: Genehmigungslage der Dachterrasse unklar bzw. nicht aktenkundig
- Umbau der bestehenden Gaststätte mit Vergrößerung der Küche und Verkleinerung des Thekenbereichs (in der Gaststätte) aus dem Jahr 1995 (Baugenehmigung Nr. 1620/95 vom 27.10.1995, Bauzustandsbesichtigung ohne Mängel vom 09.11.1995)
- Errichtung eines neuen Dachstuhls mit Einbau von Dachaufbauten bei gleichzeitiger Nutzungsänderung der ehemaligen Speicherfläche in zwei zusätzliche Wohneinheiten sowie brandschutztechnischer Ertüchtigung der Bestands (insg. geplant 12 WE), Baugenehmigung vom 02.08.2023, Az. 02030-2021 (einfaches Genehmigungsverfahren gemäß § 64 Abs. 1 BauO NRW 2018), der „Prüfbericht für die Prüfung des vorbeugenden baulichen Brandschutzes“ des Ingenieurbüros XXXXX aus XXXXX vom 22.02.2022 ist zu beachten. Anmerkung: Mit dem Ausbau wurde bisher nicht begonnen. Ob eine Verlängerung der Baugenehmigung inzwischen beantragt wurde, ist nicht bekannt.

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,<sup>5</sup> wobei hinsichtlich der Nutzung der Dachterrasse über dem Anbau (zu WET 3) Vorbehalte formuliert werden müssen (Rechtsfrage, gesondert zu prüfen). Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert dann unter Vorbehalt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält teilweise einen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.<sup>6</sup>

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den jeweils 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.

#### **4.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>7</sup>

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.

<sup>5</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

## **4.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Mietsituation, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung**

### **4.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch**

- 1) Bestandsverzeichnis: Für alle Wohnungs- und Teileigentume enthält das Bestandsverzeichnis folgende begünstigenden Eintragungen (inhaltlich wird auf die Grundbücher verwiesen):

lfd. Nr. 2/zu 1

Grunddienstbarkeit (Verzicht auf Einhaltung des Grenzabstands) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 5; hier vermerkt am 19.11.2020.

lfd. Nr. 3/zu 1

Grunddienstbarkeit (Fahrzeugstellplatznutzungsrecht) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 13, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 6; hier vermerkt am 19.11.2020.

lfd. Nr. 4/zu 1

Grunddienstbarkeit (Fahrzeugstellplatznutzungsrecht) in Düren Blatt 1540 auf Nr. 11, 13, 14 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 7; hier vermerkt am 19.11.2020.

Den Eintragungen liegt die Bewilligung URNr 0815/2020 Notar XXXXXXXX XXXXXXXX, Düren, vom 30.03.2020 zugrunde. Darin heißt es unter VI. Dienstbarkeiten (auszugsweise wörtlich übernommen – auf die Bewilligung wird verwiesen):

„Nach Angaben der Beteiligten wird die baurechtlich vorgeschriebene Abstandsfläche zu den Grundstücken Flur 26 Flurstücke<sup>8</sup> 706 und 707 durch den aufstehenden Garagenbaukörper unterschritten...

Als zukünftige Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Düren Flur 26 Nrn. 705, 706, 707, 708, 747 und 717 erklären die Beteiligten was folgt:

1. Unterschreitung der Abstandsfläche

a) Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Düren Flurstück 717 wird zu Lasten der Grundstücke Gemarkung Düren Nrn. 706 und 707 das Recht eingeräumt den Grenzabstand des auf dem Grundstück 717 aufstehenden Garagenkörpers zu unterschreiten, und zwar in dem Umfang wie dies derzeit tatsächlich der Fall ist.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verzichtet auf die Einhaltung der Abstandsfläche.

...

2. Nutzungsrecht an Teilfläche

Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Düren Flur 717 und 705, wird zu Lasten des Grundstücks Gemarkung Düren Flur 26 Nrn. 706, 707 und 708, das Nutzungsrecht an der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) schraffiert dargestellten Teilfläche ein Nutzungsrecht eingeräumt. Das Nutzungsrecht umfasst die Befugnis zur Nutzung

<sup>8</sup> Flst. 706 und 707 sind in Flst. 969 aufgegangen

der Fläche als Fahrzeugabstellplatz für Fahrzeuge aller Art. Erhaltungs- und Unterhaltungskosten betreffend die Nutzfläche trägt der Berechtigte allein. Dies gilt ebenso für die Verkehrssicherung, also die Pflichten zu Räumen, Streuen und ähnlichem...”

*Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung*

Nach diesseitigem Kenntnisstand wurden mit den o.g. Eintragungen die genannten Sachverhalte rein privatrechtlich geregelt. Die Garagen und die Stellplätze auf dem heutigen Flst. Nr. 969 wurden dem nicht mit zu bewertenden Teileigentum Nr. 1 im Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe in der Teilungserklärung). Bei der Wertermittlung der einzelnen Wohnungs- und Teileigentume im Bestand wird daher unterstellt, dass diese über keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück verfügen.

- 2) Abt. II: Für alle Wohnungs- und Teileigentume enthält Abteilung II folgende nicht berücksichtigte belastende Eintragungen (inhaltlich wird auf die Grundbücher verwiesen, zu den Auswirkungen auf den jeweiligen unbelasteten Verkehrswert wird gesondert Stellung genommen):

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) – belastet ist lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis - Flurstück Nr. 705

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Duldung einer Wasserleitung) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung Düren – belastet ist lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis - Flurstück Nr. 705

Flur 26 Flurstück 747 (Blatt 1540),  
Flur 26 Flurstück 832 (Blatt 20276)  
Flur 26 Flurstück 833 (Blatt 20278)  
Flur 26 Flurstück 834 (Blatt 22600)  
Flur 26 Flurstück 836 (Blatt 20281)  
Flur 26 Flurstück 838 (Blatt 20280)  
Flur 26 Flurstück 839 (Blatt 20279)  
Flur 26 Flurstück 843 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 844 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 845 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 846 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 847 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 849 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 904 (Blatt 2791)  
Flur 26 Flurstück 905 (Blatt 20806)  
Flur 26 Flurstück 884 (Blatt 20277)  
Flur 26 Flurstück 956 (Blatt 21564)  
Flur 26 Flurstück 957 (Blatt 20962)  
Flur 26 Flurstück 852 (Blatt 20344)  
Flur 26 Flurstück 853 (Blatt 20346)  
Flur 26 Flurstück 854 (Blatt 20855)  
Flur 26 Flurstück 855 (Blatt 20572)  
Flur 26 Flurstück 856 (Blatt 20855)  
Flur 26 Flurstück 898 (Blatt 20572)  
Flur 26 Flurstück 899  
Flur 26 Flurstück 900 (Blatt 20634)  
Flur 26 Flurstück 880 (Blatt 20859)

Flur 26 Flurstück 881 (Blatt 20576)  
Flur 26 Flurstück 882 (Blatt 20461)  
Flur 26 Flurstück 947 (Blatt 21286)  
Flur 26 Flurstück 948 (Blatt 21287)  
Flur 26 Flurstück 873 (Blatt 11026)  
Flur 26 Flurstück 943 (Blatt 20903)  
Flur 26 Flurstück 944 (Blatt 20956)  
Flur 26 Flurstück 902 (Blatt 20578)  
Flur 26 Flurstück 903  
Flur 26 Flurstück 954 (Blatt 21374)  
Flur 26 Flurstück 955 (Blatt 21377)  
Flur 26 Flurstück 897 (Blätter 20440-20453)  
Flur 26 Flurstück 939 (Blatt 200815)  
Flur 26 Flurstück 940 (Blatt 21318)  
Flur 26 Flurstück 945 (Blatt 20979)  
Flur 26 Flurstück 946 (Blatt 20978)

Bezug: Bewilligung vom 09.03.1962. Eingetragen am  
03.04.1963. Die Rechte Abt. II Nr. 1 und 2 haben Gleichrang.  
Nach Bildung von Wohnungs- und Teileigentum von Blatt  
1515 hierher übertragen am 19.11.2020.

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen  
Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung

Düren Flur 26 Flurstück 706 (Blatt 1540 BV Nr. 14)  
Düren Flur 26 Flurstück 707 (Blatt 1540 BV Nr. 11)  
Düren Flur 26 Flurstück 708 (Blatt 1540 BV Nr. 13)

– belastet ist lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis - Flurstücke Nr.  
705 und 717

Bezug: Bewilligung vom 03.07.1964. Eingetragen und auf  
dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am  
28.01.1965.

Bei Bildung von Wohnungseigentum von Blatt 1515 in die  
Blätter 23052 bis 23069 übertragen am 19.11.2020.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III ver-  
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-  
rücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiter-  
zugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. be-  
günstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich  
wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschun-  
gen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier unge-  
prüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht  
vorhanden sind.

## 4.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

### Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung:

Die Teilungserklärung aus dem Jahr 2020 und die Gemeinschaftsordnung beinhalten nach diesseitiger Auffassung weitgehend übliche Regelungen (UR.Nr. 1836/2020 Notar XXXXXX XXXXX, Düren). Inhaltlich wird darauf verwiesen. Auf folgende Vereinbarungen wird hingewiesen:

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde am 03.09.2020 bescheinigt.

Unter II. der Gemeinschaftsordnung heißt es u.a.: „In der im Erdgeschoss gelegenen Gewerbeeinheit (Nr. 1) ist eine gewerbliche Nutzung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander aber auch jede Wohnnutzung zugelassen. Diese Einheit ist Teileigentum. Vergnügungsstätten, Spielhallen mit Spielgeräten (mit oder ohne Gewinnmöglichkeit) sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume mit ausschließlichem oder überwiegendem Geschäftszweck (Verkauf, Darstellung, Handlung) sexuellen Charakters werden ausgeschlossen. Für gastronomische Betriebe wird die Öffnungszeiten beschränkt auf die Zeit von 8.00 bis 24.00 Uhr. Ausgeschlossen sind ferner Gewerbebetriebe mit Geräuschemissionen, die für eine Wohnanlage unverträglich sind, zB Diskotheken. Zugelassen sind danach insbesondere Einzelhandelsgeschäfte, gastronomische Betriebe, Büros und Praxen für freie Berufe und sonstiges Gewerbe. Bei allen zugelassenen Nutzungen sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen, zB bezüglich Stellplätze von dem nutzenden Eigentümer zu beachten und ggf. auf eigene Kosten herzustellen. Dies gilt auch für sämtliche sonstigen Ertüchtigungen/Änderungen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.

Die Nutzung des Wohnungseigentums (Nr. 2 - 11) ist grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet.

Für die im Dachgeschoss gelegenen Einheiten (Nr. 12 und 13) ist neben der Wohnnutzung eine Nutzung zur Lagerung nicht gefährlicher Gegenstände zugelassen.“ Anmerkung: Eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde im Jahr 2023 erteilt.

Sondernutzungsrechte wurden unter III. wie folgt begründet:

- der Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an den im beigegefügteten Erdgeschossplan mit SP1, SP2 und SP3 gekennzeichneten Stellplätzen sowie dem gesamten rot schraffierten Bereich zugewiesen.
- der Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an der zu Lasten der Grundstücke Gemarkung Düren Flur 26 Flurstück 706, 707 und 708 bestehenden Dienstbarkeiten zugewiesen.
- der Sondereigentumseinheit Nr. 1 wird das Sondernutzungsrecht an dem rot und blau schraffierten Bereich zugewiesen, wobei die übrigen Eigentümer berechtigt sind, die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche zu betreten, um zu den Abfallentsorgungsbehältern zu gelangen und diese zur Straße zu bringen. Ferner ist selbstverständlich die Nutzung als Rettungsweg zugelassen.

Anmerkung: Den Wohnungs- und Teileigentumen Nr. 2-13 sind somit keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zugewiesen.

Unter V. heißt es: „Die Einheiten im Dachgeschoss sind derzeit nicht ausgebaut. Die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 12 und 13 sind berechtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Räume im Dachgeschoss auf eigene Kosten zu Wohnzwecken umzubauen und umzunutzen sowie hierfür erforderliche Anträge, Erklärungen und Bewilligungen gegenüber Grundbuchamt, Bau- und anderen Behörden abzugeben und entgegenzunehmen sowie in Teileigentum oder Wohnungseigentum umzuwandeln.

Klargestellt wird, dass die anderen Miteigentümer oder der Verband zu keinerlei Maßnahmen, die für diese Kosten auslösen, verpflichtet sind, insbesondere nicht zu einer Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums.“

Unter VI. heißt es u.a.: „Das Stimmrecht bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Steht ein Wohnungs- bzw. Teileigentum mehreren gemeinschaftlich zu, kann das Stimmrecht nur einheitlich ausgeübt werden.“

Unter VII. heißt es u.a.: „Die Kosten und Lasten der Eigentümergemeinschaft werden grundsätzlich im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf alle Eigentümer verteilt.

Solange die Sondereigentumseinheiten Nr. 12 und Nr. 13 nicht zu Wohnzwecken ausgebaut sind und auch nicht anderweitig genutzt werden, ist der jeweilige Eigentümer von der Lastentragung ausgenommen. Die auf die entsprechenden Miteigentumsanteile entfallenden Kosten und Lasten werden unter den übrigen Eigentümern entsprechend im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander aufgeteilt.“

Unter IX. heißt es u.a.: „Die Eigentümergemeinschaft ist zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist jährlich ein angemessener Betrag zu entrichten. Aus dieser Rückstellung werden die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums bestritten.“ Anmerkung: Dieser Verpflichtung sind die Eigentümer bisher nicht nachgekommen.

In den Aufteilungsplänen ist die Dachterrasse über dem eingeschossigen Anbau EG dem WET 3 als Sondereigentum zugewiesen. Auf die Ausführungen in Abschnitt 4.3.3 wird hingewiesen (baurechtliche Genehmigungslage unklar).

Bei Teileigentum 13 ist gemäß Grundbuch kein Abstellraum im Kellergeschoss vermerkt, gemäß Aufteilungsplänen und Baugenehmigungsunterlagen diesem jedoch zugeordnet.

Informationen über sonstige wertrelevante Änderungen der Teilungserklärung oder Sondernutzungsrechte wurden nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich bei der WEG-Verwaltung nochmals nachzufragen.

## 5 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 sowie die Auskünfte der Verfahrensbeteiligten. Der ursprüngliche Bauherr konnte 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 daher auch 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 und 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.

### 5.1 Haupthaus mit Durchfahrt und Anbau (Gemeinschaftseigentum)

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung:                   | im Erdgeschoss Durchfahrt zum Hinterhof, Imbiss/Pizzeria (mit Lieferservice) links (hier nicht mit zu bewerten), mittig zwei integrierte Garagen (hier nicht mit zu bewerten), Zugang zum Treppenhaus Wohnen und WET 2 (rechts);<br>im 1.-3. Obergeschoss WET 3-11 mit jeweils drei Wohnungen je Geschoss;<br>im Dachgeschoss Speicher (TET 12-13, bisher nicht ausgebaut) |
| Gebäudestellung:           | Haupthaus mit Durchfahrt zweiseitig angebaut, eingeschossiger Anbau (Imbiss)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Geschosszahl:              | 1-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Geschosse:                 | Keller, Erd-, 1. bis 3. Ober- und Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ausbau:                    | Haupthaus unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Baujahr:                   | Wiederaufbau Haupthaus um 1964/66, Anbau um 1971                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gebäudekonstruktion</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Konstruktionsart:          | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gründung:                  | soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und/oder Bodenplatte                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kellerwände:               | Kalksandstein und Beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Außenwände:                | soweit bekannt Hohlblockstein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Innenwände:                | soweit bekannt Bimsstein, vereinzelt auch Leichtbauwände                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschossdecken:     | Beton                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Fenster:            | in den Wohnungen Fenstertüren und Fenster aus Holz älteren Baujahres mit Isolierglaseinsätzen aus den 1990er Jahren (nach Auskunft im Ortstermin nicht winddicht), alte Dachluken und kleine Dachflächenfenster aus Holz, im Treppenhaus feststehende doppelscheibige Glaswände, Fensterbänke außen aus Faserzement (vermutlich asbesthaltig) |
| Rollläden:          | nur im Erdgeschoss in TET ) und WET 2 sowie in einem Raum in WET 3 (1. OG) vorhanden, in den übrigen Wohnungen ohne Rollläden                                                                                                                                                                                                                 |
| Hauseingang:        | straßenseitig alte Eingangstür aus Holz mit Isolierglaseinsätzen aus den 1990er Jahren zum Treppenhaus zu den Wohnungen, Klingeln, Briefkästen                                                                                                                                                                                                |
| Wohnungstüren:      | alte Hinterausgangstür aus Holz mit Drahtglaseinsätzen                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Besondere Bauteile: | einfache Türen, teilweise erneuert<br>Kelleraußentreppe, Balkone/Loggien, Dachterrasse über dem Anbau mit gemauerter Brüstung (Genehmigung der Nutzung als Dachterrasse unklar)                                                                                                                                                               |

#### *Außenansicht*

|                            |                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fassaden:                  | Erdgeschoss straßenseitig mit Naturstein, darüber Klinkersteine, in der Durchfahrt und rückseitig Putz mit Anstrich, Anbau mit Klinkersteinen |
| Zustand:                   | mäßig                                                                                                                                         |
| <i>Treppenhaus</i>         | Wände verputzt mit Anstrich                                                                                                                   |
| Geschosstreppen:           | massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Kunststein, einfache Metallgeländer mit überzogenem Handlauf                    |
| Kellerinnentreppe:         | aus Beton ohne Stufenbelag                                                                                                                    |
| Kelleraußentreppe:         | aus Beton ohne Stufenbelag                                                                                                                    |
| Zustand des Treppenhauses: | sehr mäßig, stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinflüssen                                                                                   |

#### *Dächer*

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachkonstruktionen: | Haupthaus mit Holzdach ohne Dachgauben                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dachformen:         | Haupthaus mit Satteldach, Anbau mit Flachdach                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dacheindeckung:     | Haupthaus mit harter Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine teilweise mit und ohne Unterspannbahn (teilweise schadhaft), Anbau vermutlich bituminös (der Boden der darauf befindlichen Dachterrasse ist mit Betonplatten belegt)                                                                                                   |
| Wärmedämmung:       | soweit ersichtlich nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dachentwässerung:   | Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Zustand der Dächer: | nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, eine baujahresübliche Ausführung und Funktionsfähigkeit werden unterstellt, von einem sehr mäßigen Zustand ist auszugehen, Wärmedämmung ist zeitnah nachzurüsten, Bedarf zur Investition insgesamt spätestens bei Ausbau der beiden Teileigentume |

|               |                                                                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Keller</i> | nur eingeschränkt besichtigt, Kellerräume zu den Wohnungseigentumen als Holzverschläge |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Böden:            | mit Estrich                       |
| Wände und Decken: | Rohzustand, Kellerdecke ungedämmt |
| Türen:            | einfache Kellertüren aus Holz     |
| Zustand:          | mäßig                             |

### *Technische Einrichtungen / Haustechnik im Gemeinschaftseigentum*

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beheizung:                                                            | Gaskombithermen für jede Wohneinheit separat, unterschiedliche Baujahre (Sondereigentum, siehe dort)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Brennstofflagerung:                                                   | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Warmwasserversorgung:                                                 | über die Gaskombithermen für jede Wohneinheit separat (Sondereigentum)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kamin:                                                                | soweit ersichtlich aus Ziegelstein gemauert, Verrohrung nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Elektroinstallation:                                                  | mäßige und teilerneuerte Ausstattungen (teilweise noch Porzellansicherungen), ein Zähler je Wohneinheit separat                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>9</sup>                      | baujahresübliche und teilerneuerte Ausführungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lüftungstechnik:                                                      | Fensterlüftung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Anmerkung:                                                            | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, wobei Hinweise der Mieter auf Funktionsmängel bestehen. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen). |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen:                                | u.a. Klingel, Telefon- und Fernsehkabelanschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gemeinschaftsräume, besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | keine erkennbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum*

Nach Kenntnisstand wurden um das Jahr 2021 nur im Bereich einzelner Sondereigentume in den Wohnungen teilweise Sanitäranlagen, Elektroverteilung und Leitungen sowie einzelne Gasthermen und teilweise Heizkörper, Innentüren und Wohnungstüren erneuert bzw. instandgesetzt. Substanzielle Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum in den letzten 20 Jahren wurden nicht bekannt. Ein Erfordernis zur Investition ist zeitnah gegeben.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:                                                                       | für das Baujahr zeittypisch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Barrierefreiheit:                                                                          | nicht gegeben oder realisierbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Belichtung / Besonnung:                                                                    | weitgehend durchschnittlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bau- und Unterhaltungszustand, Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum <sup>10</sup> : | Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend sehr mäßig bis teilweise deutlich unterwohnt. Mangelnde Unterhaltung und Instandhaltung sind erkennbar. Somit besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau u.a. an den Fassaden, an Fenstern, der Hauseingangs- und der Hinterausgangstür, teilweise an den Wohnungstüren, an den Loggien/Balkonen und deren Geländern, der Dacheindeckung mit Wärmedämmung, der Haustechnik (Leitungen, Absicherungen), sowie im Treppenhaus, im Keller und teilweise an den Gaskombithermen (Sondereigentum) mit teilweise erheblichem Bedarf zur Investition. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar |

<sup>9</sup> Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

<sup>10</sup> ohne rechtliche Würdigung, siehe auch in der Raumliste

(siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- Rissbildungen und Putzschäden
- teilweise an den Loggien (Abplatzungen, freiliegende und korrodierte Bewehrung), den Geländern und der Brüstung der Dachterrasse
- an der Hauseingangstür und Hinterausgangstür
- an Fenstern und teilweise Wohnungstüren
- an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- die Heizkörper wurden teilweise in Mauernischen installiert, dahinter befindet sich dann nur noch der Klinker der Fassade (kein Außenmauerwerk)
- teilweise an Sanitäreinrichtungen (Sondereigentum)
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung (u.a. im Treppenhaus), teilweise mit Schimmelpilzbildung

Weitere substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-) Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich zwar nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt, sind aber auch nicht auszuschließen. Somit kann nicht mehr unterstellt werden, dass keine weiteren und substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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 oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung dringend empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>11</sup>

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde bisher nicht erstellt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz nach heutigen Maßstäben als baujahresüblich mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen. Mit entsprechend hohen Kosten für den Energieverbrauch bzw. Beeinträchtigungen im Wohnkomfort ist zu rechnen (je nach Lage im Objekt).

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Dachgeschoss ist ausbaufähig, eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt vor.

<sup>11</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und die 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).

### *Wohn-/Nutzeinheiten*

#### *Wohn-/Nutzeinheiten:*

Die Immobilie verfügt derzeit über zehn vermietete und bewohnte Wohnungen mit Kellerräumen und kann nach Kenntnisstand durch den Ausbau des Dachgeschosses noch um zwei Wohneinheiten erweitert werden. Die Abgeschlossenheit der Wohn- und Nutzeinheiten ist gegeben bzw. im Dachgeschoss noch herzustellen. Im Erdgeschoss sind eine Gewerbeeinheit und zwei integrierte Garagen vorhanden (nicht mit zu bewerten).

## **5.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen**

### *Garagen / Stellplätze*

Hinter dem Gebäude befinden sich PKW-Stellplätze und vier Garagen (nicht mit zu bewerten), die dem TET 1 im EG zugeordnet wurden. Die Eigentumswohnungen verfügen weder über Garagen noch über Stellplätze auf dem Grundstück. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich in einem teilweise mäßigen Zustand. Dazu zählen die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, die Durchfahrt im Erdgeschoss zum Hof, Einfriedungen (Mauern und Metallzaun) sowie befestigte Flächen aus Betonverbundpflaster mit den Pkw-Stellplätzen und Standplatz für Mülltonnen.

## **5.3 Gesamtbeurteilung**

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich in einem teilweise baujahresnahen mäßigen bis sehr mäßigen Allgemeinzustand. Sie wurde bisher nur teilmodernisiert, wobei die größeren Maßnahmen z.B. an Fenstern bereits Mitte der 1990er Jahre vorgenommen wurden. Der Unterhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum ist erheblich.

Nach der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2020 wurde die Immobilie baulich im Grunde nicht verändert. In einzelnen Wohnungen (Sondereigentume) wurden Teilmodernisierungen vorgenommen, u.a. im Sanitärbereich sowie an Bodenbelägen und Innentüren, teilweise auch den Wohnungstüren. Eine gemäß WEG ordnungsgemäße Verwaltung ist bisher nicht eingerichtet. Entsprechend gibt es weder einen Wirtschaftsplan noch werden Hausgelder gezahlt. Eine Erhaltungsrücklage ist auch nicht vorhanden. Entsprechend werden zeitnah erforderliche Investitionen am Gemeinschaftseigentum nur über Sonderumlagen finanzierbar. Maßnahmen sind bisher weder konkret geplant noch kalkulierbar.

Die energetischen Eigenschaften der Immobilie sind ebenfalls mäßig. Maßnahmen an Dach und Fach sind im Grunde an allen Gewerken sinnvoll bzw. teilweise erforderlich (z.B. Wärmedämmung im DG). Eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers gemäß GEG zum Zustand der Gas-Etagenheizungen liegt nicht vor.

Die Immobilie erfüllt somit eher einfachere Anforderungen an Wohnraum. Die Wohnungen Nr. 2-11 sind im vorgefundenen Zustand bewohnbar, wobei der Unterhaltungszustand deutlich unterschiedlich ist. In den noch nicht teilmodernisierten Wohnungen werden zeitnah Investitionen vorzunehmen sein.

Für eine nachhaltige Folgenutzung sind somit substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

## 6 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 6.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung der Wohnungs- und Teileigentume in dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück Rurstraße 41, 43 in 52349 Düren zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um marktgängige Wohnungs- und Teileigentume mit den diesen eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand, Ausstattung und Bauweise sowie der allgemeinen Rahmenbedingungen mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte aufgrund der Unsicherheiten und Risiken noch zu angemessenem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird, dabei mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Wohnnutzung entspricht, bzw. im derzeitigen Speicher mit der Option zum Ausbau zu Wohnzwecken. Im Bewertungsansatz wird in Anbetracht der tatsächlich vereinbarten Mieten auf eine teilmodernisierte Ausstattung abgestellt. In Wohnungen, die noch nicht teilmodernisiert wurden, jedoch eine vergleichsweise höhere Nettokaltmiete vereinbart wurde, wird unterstellt, dass angemessene Mindestmaßnahmen noch durchgeführt werden. Dabei ist stets auf einen umsichtig und wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung abzustellen.

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

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

Es wird auf vermietete Wohnungseigentume ohne substanziellen Leerstand unterstellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der jeweils**

**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.

## 6.2 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 Ertrags- und Vergleichswertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

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 (Gesamtbodenwert) erfolgt deshalb auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Stützung wird der Vergleichswert gemäß §§ 24-26 ImmoWertV ermittelt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düren wurde dazu um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gebeten und hat diese zu Verkäufen aus dem Jahr 2024 in der Stadt Düren erteilt. Die Verkaufspreise wurden soweit möglich an die Eigenschaften und die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. U.a. mangels Kenntnis von Ausstattung und Zustand der Vergleichsobjekte zu den jeweiligen Verkaufszeitpunkten ist mit deutlichen Unschärfen zu rechnen. Die Vergleichswertermittlung wird daher auch nur in Kurzform dargestellt.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für unbelastete Immobilien bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstücksmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren teilmodernisierten 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 aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden.

### 6.3 Bodenwertermittlung (Gesamtbodenwert)

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 335,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>12</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungszustand         | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Anzahl der Vollgeschosse    | = | 1-2                         |
| Grundstückstiefe            | = | 35 m                        |

#### *Eigenschaften des Gesamtgrundstücks, insbesondere*

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 29.11.2024                  |
| Entwicklungszustand         | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | WA (allgemeines Wohngebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Bauweise                    | = | offen                       |
| Anzahl der Vollgeschosse    | = | 4                           |
| Grundstückstiefe, ca.       | = | 30 m                        |
| Grundstücksbreite, ca.      | = | 22 m                        |
| Grundstücksfläche           | = | 665 m <sup>2</sup>          |

#### *Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks*

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

| <b>I. Bodenrichtwert</b>                                                    |                          |                                     |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen) |                          |                                     | <b>= 335,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>             |                          |                                     |                                 |
|                                                                             | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück           | Anpassungsfaktor                |
| Stichtag                                                                    | 01.01.2024               | 29.11.2024                          | × 1,00                          |
| Art der Nutzung                                                             | WA                       | WA                                  |                                 |
| Lage in der Zone                                                            | übliche Lage             | leicht mäßigere Lage<br>in der Zone |                                 |
| <b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am<br/>Wertermittlungsstichtag</b>  |                          |                                     | <b>= 335,00 €/m<sup>2</sup></b> |

<sup>12</sup> Quelle: www.boris.nrw.de

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                          |                       |                  |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|
|                                                                                            | Richtwert-<br>grundstück | Gesamt-<br>grundstück | Anpassungsfaktor |                            |
| angepasster beitragsfreier BRW am<br>Wertermittlungsstichtag                               |                          |                       | =                | 335,00 €/m²                |
| Entwicklungsstufe                                                                          | baureifes Land           | baureifes Land        | ×                | 1,00                       |
| Fläche (m²)                                                                                |                          | 665                   | ×                | 1,00                       |
| Tiefe (m)                                                                                  | 35                       | 30                    | ×                | 1,00                       |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf<br/>Bodenrichtwertbasis</b>                      |                          |                       | <b>rd.</b>       | <b>335,00 €/m²</b>         |
| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                                                 |                          |                       |                  |                            |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>                                            |                          |                       | =                | <b>335,00 €/m²</b>         |
| Fläche                                                                                     |                          |                       | ×                | 665 m²                     |
| <b>beitragsfreier Gesamtbodenwert</b>                                                      |                          |                       | =                | <b>222.775,00€</b>         |
|                                                                                            |                          |                       | <b>rd.</b>       | <b><u>223.000,00 €</u></b> |

In Abwägung der bekannt gewordenen Vor- und Nachteile sind nach diesseitiger Auffassung keine signifikanten Anpassungen vorzunehmen.

#### **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für die Wohnungs- und Teileigentum**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen (ME) ermittelt, der dem zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentum gemäß Grundbuch zuzuordnen ist (siehe dazu in den Einzelgutachten).

## **6.4 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 objektspezifischen 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. Die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sind dabei nach sachverständiger Würdigung zu berücksichtigen.

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

### **6.4.1 Ertragswertberechnungen**

Zu den Ertragswertermittlungen siehe in den Einzelgutachten.

### **6.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

#### **wertrelevante Flächen**

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

## **Rohertrag**

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die jeweils marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (ggf. Zustand nach als boG angesetzten Maßnahmen) 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:     | je Wohnungseigentum à 420,- €                                   |
| Instandhaltungskosten: | je m <sup>2</sup> wertrelevante Fläche à 13,80 €/m <sup>2</sup> |
| Mietausfallwagnis:     | 2% des Rohertrags                                               |

## **Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjektes (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer, Mietniveau) sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform einheitlich mit rund 3,0 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann jeweils im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Vergleichswertverfahren.

## **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 (Ertragswertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

## **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind zwar Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz allerdings nur im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden und die Restnutzungsdauer nicht signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken. Als Modellparameter wird daher einheitlich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach durchgeführten Mindestinvestitionen).

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Modellansatz mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der 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

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.<sup>13</sup> 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.                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondereigentum: pauschaler wertmindernder Ansatz für erforderliche Mindestmaßnahmen in den Wohnungs- und Teileigentumen (teilweise mit Erhöhung des Ausstattungsstandards), rund</li> <li>• Gemeinschaftseigentum: freier pauschaler Ansatz für Unterhaltungs- und Instandsetzungsschäden im und am Gemeinschaftseigentum (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), Mindestansatz rund 50.000,- €, Aufteilung über die Miteigentumsanteile</li> </ul> | <p>siehe bei den Einzelgutachten</p> <p>siehe bei den Einzelgutachten</p> |

Hinweis zum Gemeinschaftseigentum: Solange die Teileigentume 12 und 13 nicht genutzt werden (wie bisher), sind deren Eigentümer gemäß Teilungserklärung nicht an der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums beteiligt. Die notwendigen Mindestinvestitionen verteilen sich im Bestand am Bewertungsstichtag damit auf die Wohnungseigentume 2-11 und das Teileigentum 1. Deren Miteigentumsanteil liegt in der Summe bei  $(101.017 - 8.000 - 6.000 =) 87.017$ . Entsprechend werden die o.g. Mindestinvestitionen gemäß der Miteigentumsanteile über den „Verteilerschlüssel 87.017“ auf die zu bewertenden Wohnungseigentume 2-11 aufgeteilt. Die Teileigentume 12 und 13 bleiben ohne entsprechenden Ansatz, da diese bisher ohne Nutzung sind.

<sup>13</sup> 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.

## 6.5 Vergleichswertermittlung

Zur Plausibilisierung des Ertragswertes wird eine Vergleichswertermittlung vorgenommen. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Allgemein gilt: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsobjekte). Bei bebauten Grundstücken können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Immobilien heranzuziehen. Gleichartige Immobilien sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Zustand des zu bewertenden Objekts ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsobjekten zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Ergänzende Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Düren hat auf Antrag erfasste Daten von 30 Kauffällen aus dem Jahr 2024 zur Verfügung gestellt. Diese weisen folgende wesentliche Merkmale auf:

- Baujahre und Wohnflächen sind vergleichbar.
- Die Ausstattungen reichten von einfacher bis mittel.
- Die Eigentumswohnungen waren teilweise vermietet und teilweise unvermietet.

Die vorliegenden Kaufpreise lagen im Schwerpunkt in einer Spanne zwischen 1.000,- €/m<sup>2</sup> und 2.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nähere Informationen über die Ausstattung und den Zustand der Vergleichsobjekte lagen nicht vor. Die Vergleichspreise liegen damit zwar in hinreichender Anzahl, jedoch nur bedingt in hinreichender Gliederung ihrer Merkmale bzw. Eignung für die Objektlage vor, sodass eine Vergleichswertermittlung lediglich indikativ erfolgen kann. Bei der Ableitung eines Vergleichsfaktors wurde auf den Umstand der Vermietung angepasst.

Nach dieser Vorbereitung wurden aus den verbleibenden Kaufpreisen das arithmetische Mittel, die Standardabweichung und der Median gebildet. Zur Ausreißererfassung wurde eine 30%-Grenze gewählt, höhere bzw. niedrigere Kaufpreise entsprechend nicht verwendet. Im Ergebnis kann ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor in Höhe von rund 1.450,- €/m<sup>2</sup> als Ausgangswert für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden. Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor ist auf eine wertrelevante Fläche von rund 75 m<sup>2</sup> und einen vermieteten Zustand normiert. Abweichungen der Bewertungsobjekte davon sind bei der Einzelbewertung sachgerecht zu berücksichtigen.

Die Auswertungen und Ableitungen sind umfangreicher und werden aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie des Datenschutzes nicht abgedruckt. Zu den Vergleichswertermittlungen siehe in den Einzelgutachten.

## **7 Zusammenstellung der Ergebnisse**

In den vorigen Abschnitten wurden der Gesamtbodenwert und in den Einzelgutachten die unbelasteten Verkehrswerte der Wohnungs- und Teileigentume auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Somit mussten in erheblichem Umfang auch Annahmen getroffen werden, die deutliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen.

Sofern alle zu bewertenden Wohnungs- und Teileigentume zusammen veräußert würden - in der Zwangsversteigerung gemeinsam ausgebaut werden (Gesamtausgebot) -, könnte eine Anpassung am Verkehrswert eines Wohnungs-/Teileigentums ggf. in Erwägung gezogen werden. Da die Verfahrensweise letztendlich derzeit nicht bekannt ist, wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Anpassung vorgenommen.

Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der jeweils ermittelte unbelastete Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelastete Verkehrswerte). Die unbelasteten Verkehrswerte (Marktwerte) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für mehrere Miteigentumsanteile an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück Rurstraße 41-43 in 52349 Düren

Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nr. 705 und 717

verbunden mit den Sondereigentumen an den Wohnungseigentumen Nr. 2-11 und den Teileigentumen Nr. 12-13, wurden im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens wie folgt ermittelt:

### **1. 33 K 43/24**

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23053, lfd. Nr. 1

5.661/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Abstellraum im Kellergeschoss mit rund

59.000,00 €

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

### **2. 33 K 44/24**

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23054, lfd. Nr. 1

11.794/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss links und dem Abstellraum im Kellergeschoss mit rund

139.000,00 €

in Worten: einhundertneununddreißigtausend Euro

3. 33 K 45/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23055, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4  
gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Keller-  
geschoss mit rund

70.000,00 €

in Worten: siebzigtausend Euro

4. 33 K 46/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23056, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5  
gekennzeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und dem Abstellraum im Keller-  
geschoss mit rund

74.000,00 €

in Worten: vierundsiebzigttausend Euro

5. 33 K 47/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23057, lfd. Nr. 1  
9.751/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6  
gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links und dem Abstellraum im Kellerge-  
schoss mit rund

136.000,00 €

in Worten: einhundertsechsdreißigttausend Euro

6. 33 K 48/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23058, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7  
gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im Keller-  
geschoss mit rund

69.000,00 €

in Worten: neunundsechzigtausend Euro

7. 33 K 49/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23059, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8  
gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts und dem Abstellraum im Keller-  
geschoss mit rund

74.000,00 €

in Worten: vierundsiebzigttausend Euro

8. 33 K 50/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23060, lfd. Nr. 1  
9.751/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9  
gekennzeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss links und dem Abstellraum im Kellerge-  
schoss mit rund

136.000,00 €

in Worten: einhundertsechsdreißigttausend Euro

9. 33 K 51/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23061, lfd. Nr. 1  
4.812/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 10 gekennzeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss mittig und dem Abstellraum im  
Kellergeschoss mit rund

55.000,00 €

in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro

10. 33 K 52/24

Wohnungsgrundbuch von Düren, Blatt 23062, lfd. Nr. 1  
6.310/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 11 gekennzeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss rechts und dem Abstellraum im  
Kellergeschoss mit rund

74.000,00 €

in Worten: vierundsiebzigttausend Euro

11. 33 K 53/24

Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 23063, lfd. Nr. 1  
8.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 12 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachgeschoss links und dem Abstellraum im  
Kellergeschoss mit rund

35.000,00 €

in Worten: fünfunddreißigttausend Euro

12. 33 K 54/24

Teileigentumsgrundbuch von Düren, Blatt 23064, lfd. Nr. 1  
6.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Düren, Flur 26, Flst.-  
Nrn. 705 und 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit  
Nr. 13 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachgeschoss rechts mit rund

26.000,00 €

in Worten: sechszwanzigttausend Euro

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

Kreuzau, 20.02.2025

\_\_\_\_\_  
Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

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

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFlV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WEG:** Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

### Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

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

### Verwendete fachspezifische Software

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