seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz

von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Verkehrswertgutachten

33 K 053/22

über das bebaute Grundstück

Hubertusstraße 17
52393 Hürtgenwald (Gey)

Inhaltsverzeichnis

A Vorbemerkung 4

A.1 Teilnehmer am Ortstermin 6

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung 7

B.1 Eintragungen im Grundbuch 7

B.2 Lage und Verkehrslage 8

B.3 Grundstücksgestalt 8

B.4 Bodenbeschaffenheit 9

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung 11

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand 12

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte 12

B.8 Baubeschreibung 13

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete 23

C Wertermittlung 24

C.1 Vergleichswertverfahren 24

C.2 Sachwertverfahren 27

D Verkehrswert 41

E Anmerkungen 44

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 44

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	3 Seiten
Anl. 5	Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung	1 Seite
Anl. 6	Erschließungsbeitragsbescheinigung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 8	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	2 Seiten
Anl. 9	Lichtbilder zur Wertschätzung	14 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 72 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 6facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 14.11.2023 vom Amtsgericht Düren (Abteilung 33) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 74 a, 85 a, 114 a ZVG über die Grundstücke

Gemarkung: Gey, Flur: 5, Flurstücke: 310 und 311

Hubertusstraße 17
52393 Hürtgenwald (Gey)

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Wertermittlung erfolgt zum:

- Wertermittlungsstichtag 24.01.2024
- Tag der Ortsbesichtigung 24.01.2024
- Qualitätsstichtag 24.01.2024

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

› vom Amtsgericht Düren:

» unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2023
» Gutachten zu ggf. erforderlichen Wertabschlägen wegen Bodenverunreinigungen des Sachverständigen Dipl.-Geol. Bernd Braun vom 29.07.2024[1]

› von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:

» Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vom 15.11.2023
» Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 29.01.2024
» Innenbereichssatzung vom 24.04.1995
» Beitragsbescheinigung vom 28.11.2023
» Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 15.11.2023
» Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.11.2023
» Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren vom 29.01.2024
» Bauakte der Gemeinde Hürtgenwald

Es wurden Ortstermine am 12.12.2023 und 10.01.2024 anberaumt; hinsichtlich der vorstehenden Termine teilte der Schuldner jeweils mit, dass er anlässlich der anberaumten Ortstermine einen Zutritt zu dem Bewertungsobjekt nicht ermöglichen kann. Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 24.01.2024 getroffenen Feststellungen.

Anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden konnten:

› das Schlafzimmer (straßenwärtiges Zimmer links) der Wohnung im Erdgeschoss, da ein Zutritt schuldnerseits nicht gestattet wurde,

› die abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss, da nach Vortrag des Schuldners die Mieterin verhindert war und einen Zutritt nicht gestatte sowie

› die Doppelgarage und der Zwischenboden über der Doppelgarage, da aufgrund von Einlagerungen in der Doppelgarage ein Zutritt nicht ermöglicht werden konnte.

Hinweis Eine Lichtbilddokumentation über die Beschaffenheit der Wohnräume innerhalb der abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss und der als Alterswohnsitz illegal umgenutzten Kellerräume im linken Gebäudeteil des Kellergeschosses wurde schuldnerseits nicht gestattet. Gestattet wurden Lichtbilddokumentationen im Bereich der Allgemeinkellerräume im Kellergeschoss und die Lichtbilddokumentation der Toilettenanlage im

[1] Der Inhalt des Gutachtens kann durch den Sachverständigen aufgrund fehlender Fachkenntnis nicht auf Richtigkeit geprüft werden. Für die Richtigkeit der Inhalte des externen Berichts kann vom Sachverständigen daher keine Haftung übernommen werden.

Kellergeschoss, die von den Bewohnern des illegalen Ausbaubereichs genutzt wird.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand der nicht besichtigten Bereiche können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energiepass nach ENEV bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

A.1 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 24.01.2024

- für den Schuldner — Herr C. E.
- als Mitarbeiter des Sachverständigen — Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel
- für den Sachverständigen — der Unterzeichner

Ein Vertreter der Gläubigerin nahm an dem Ortstermin nicht teil.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Die Bewertungsgrundstücke sind eingetragen im:

Grundbuch von:	Gey
Blatt:	3029
Amtsgericht:	Düren

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Gey	
Flur:	5	
Flurstücke:	310	Gebäude- und Freifläche Hubertusstraße
		Größe: 156 m²
	311	Gebäude- und Freifläche Hubertusstraße 17
		Größe: 391 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.11.2023 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 12f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Hürtgenwald im Ortsteil Gey auf der Südostseite der Hubertusstraße. Die Hubertusstraße verläuft ausgehend von der Dürener Straße in südwestlicher Richtung und endet am Ortsrand an der Dürener Straße (eine Durchfahrt zur Dürener Straße ist nicht möglich). Das Straßenbild der Hubertusstraße ist den Lichtbildern 1 und 2 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. Östlich zu den Bewertungsgrundstücken schließt eine Freifläche an, die zum Wertermittlungsstichtag in der Vermarktung für die Bebauung mit Einfamilienhäusern steht.

Im Nahbereich befindet sich südlich zum Bewertungsobjekt der historische jüdische Friedhof (Flurstück 307).

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind im Ortsteil Gey nur eingeschränkt vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Umkreis von ca. sechs Kilometer zum Bewertungsobjekt.

Eine Kindertagesstätte ist im Ortsteil Gey vorhanden, eine Grundschule befindet sich im Ortsteil Straß in rd. 1.500 Meter Entfernung, eine Sekundarschule im Ortsteil Kleinhau in rd. fünf Kilometer Entfernung. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen verschiedener Bildungsrichtungen im Umkreis von ca. zwölf Kilometer Entfernung erreichbar.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch Busverbindungen im fußläufigen Einzugsbereich.

Straßenverbindungen bestehen über ein gut ausgebautes Straßensystem. Die nächste Hauptausfallstraße stellt die Dürener Straße (B399) dar; Anschlussmöglichkeit an das Netz der Bundesautobahnen ist mit der Anschlussstelle Düren in ca. 14 Kilometer Entfernung an die Bundesautobahn 4 gegeben.

Es handelt sich insgesamt um einen ländlich strukturierten Raum.

B.3 Grundstücksgestalt

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Gey, Flur 5, Flurstücke 310 und 311 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die einen regelmäßigen Zuschnitt aufweist. Die Straßenfrontbreite beträgt zur Hubertusstraße ca. 19,5 Meter bei einer Grundstückstiefe von rd. 28 Metern.

Das Gelände steigt vom straßenwärtigen Grundstücksteil zum rückwärtigen Grundstücksteil um ca. 1,5 Meter an. Die Differenz von der straßenwärtigen linken Freifläche zur Erschließung des rückwärtigen Hausgartens erfolgt zur fußläufigen Erschließung über eine Differenzstufenanlage.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigefügten Katasterplan ersichtlich. Die Grundstücke sind darin gekennzeichnet.

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Die zuständige Fachdienststelle - Umweltamt (Kreis Düren) - vom 29.01.2024 führt hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke u.a. aus: *„die Grundstücke der Gemeinde Hürtgenwald in der Gemarkung Gey, Flur 5, Flurstücke 308 und 330 bis 332 sowie das private Grundstück 310 befinden sich im Bereich einer Altablagerung, die im Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (UBB) unter der Katasterbezeichnung ‚Hü 213 - Ehem. Deponie Hürtgenwald-Gey, Hubertusstraße' geführt wird. Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die etwa im Zeitraum vom Ende der 1950er bis Ende der 1960er Jahre verfüllt worden ist.*

Zu der ehem. Deponie liegen der UBB zwei gutachterliche Berichte vor, die im Auftrag der Gemeinde Hürtgenwald erstellt worden sind:

Nr. 1: ‚Altablagerungen Hü 213, Untergrunderkundung im Hinblick auf Altlastenverdacht', Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Dipl.-Geol. Frank R. Müller vom 04. Juni 2004

Nr. 2. ‚Altablagerungen Hü 213, Baugrunderkundung', Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Dipl.-Geol. Frank R. Müller vom 15. August 2004

wobei das Gutachten Nr. 2 nur das heutige Grundstück 311 betrifft.

Die Erstellung eines weiteren Gutachtens Nr. 3 mit dem Titel ‚Begleitung der Aushubmaßnahmen' (Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz Dipl.-Geol. Frank R. Müller vom 02. Dezember 2004) ist von den privaten Eigentümern des Grundstücks 311 veranlasst worden."

Die schriftliche Auskunft des Umweltamts des Kreises Düren vom 29.01.2024 ist dem Gutachten in der Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Bearbeitung des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurde durch das Amtsgericht der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Fachgebiet „Gefährdungsabschätzung Boden / Gewässer" (Sachgebiet 2) Dipl.-Ing. Bernd Braun beauftragt, ein ergänzendes Gutachten zu ggf. erforderlichen Wertabschlägen wegen Bodenverunreinigungen zu erstellen.

Bernd Braun führt in seinem Gutachten vom 29.07.2024 aus:

„Flurstück 310

Das Flurstück 310 liegt vollständig im Bereich der ehem. Deponie „Hü 213". Der Untergrund wird bis zu einer Tiefe um 4,4 m von heterogenen, vorzugsweise mineralischen Auffüllungen gebildet. Lokal können

organische bzw. hausmüllähnliche Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

Eine Gefährdung über Gasbildung und/oder Gasmigrationen aus dem Umfeld ist nicht erkennbar. Ferner zeigen die vorliegenden Befunde keine Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung und daraus resultierende Maßnahmen.

[…]

Ausweislich des Luftbildes wird die Fläche derzeit im Wesentlichen als Grünfläche genutzt.

Unbeschadet der Annahme, dass zur Einsaat Mutterboden aufgebracht wurde, wird hinsichtlich des Gefährdungsfades Boden -> Mensch unter Berücksichtigung der Ausführungen der Fachbehörde des Kreises Düren und aus Vorsorgegründen eine quantitative und qualitative Überprüfung der Abdeckung der Auffüllungen empfohlen.

Die Kosten hierfür sind mit ca. 3.500,- € (netto) einzustellen.

Unabhängig hiervon sind bei evtl. Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 310 bei der Entsorgung von Aushubmaterial Mehrkosten von 25,- € / t einzustellen sowie darüber hinaus ggf. erforderliche bautechnische Mehraufwendungen zur Gründung in Auffüllungsböden zu beachten.

Flurstück 311

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen liegt das Flurstück 311 nur noch partiell im Bereich im Bereich der Deponie „Hü 213". Es handelt sich hierbei um Randstreifen östlich und südlich des Gebäudes (vgl. Anlagen 2 und 3).

Die hier ehem. flächig vorhandenen Auffüllungen wurden aus bautechnischen Gründen mehrheitlich entfernt.

Der unmittelbare Untergrund wird demnach aus Auffüllungen gebildet, die jedoch im Zuge der Arbeitsraumverfüllung eingebaut wurden.

Eine Gefährdung über Gasbildung und/oder Gasmigrationen aus dem Umfeld ist nicht erkennbar. Ferner zeigen die vorliegenden Befunde keine Hinweise auf eine mögliche Grundwassergefährdung und daraus resultierende Maßnahmen.

[…]

Wie das Luftbild zeigt, ist der Bereich des Flurstücks 311 fast vollständig versiegelt. Eine Gefährdung Boden -> Mensch ist hier nicht erkennbar.

Unabhängig hiervon sind bei evtl. Erdarbeiten im Bereich des Flurstücks 311 bei der Entsorgung von Aushubmaterial Mehrkosten von 25,- € / t einzustellen sowie darüber hinaus im östlichen und westlichen Randbereich ggf. erforderliche bautechnische Mehraufwendungen zur Gründung in Auffüllungsböden zu beachten."

Die Ausführungen des Sachverständigen Braun zeigen, dass eine Gefährdung des Menschen durch die vorhandenen Altlasten zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar ist. Er empfiehlt jedoch hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks Flurstück 310 aus Vorsorgegründen eine quantitative und qualitative Überprüfung der Abdeckung der Auffüllungen. Ein Abschlag hinsichtlich weiterer Untersuchungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht in Ansatz gebracht; entsprechende Kalkulationen haben die Bietinteressenten ggfls. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu tätigen.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 311 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss; rechtsseitig schließt eine in den Baukörper integrierte Doppelgarage an. Das Bewertungsgrundstück 310 bildet einen Teil des Hausgartens.

Die linke straßenwärtige Freifläche ist mit Schotter befestigt und wird nach Vortrag des Schuldners als offene Stellplatzfläche genutzt.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,34 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,49 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl sind auch die wertrelevanten Geschossflächen im ausgebauten Dachgeschoss, die nach dem Bauplanungsrecht in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, berücksichtigt.

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem [2] der Gemeinde Hürtgenwald liegen die Bewertungsgrundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes; es liegt die Innenbereichssatzung des Ortsteils Gey vor (rechtskräftig seit dem 24.04.1995). Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die zulässige Bebauung ist nach § 34 Abs. 1 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im

[2] Abrufdatum: 18.09.2024; abrufbar unter: https://www.o-sp.de/huertgenwald/karte

Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen:

> *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.“*

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Gey, Flur 5, Flurstücke 310 und 311 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit, die von der öffentlichen Erschließungsanlage „Hubertusstraße“ erschlossen wird.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Abteilung 3 (Gemeinde Hürtgenwald) - vom 28.11.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nrn. 1 und 2
gelöscht

lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 053/22). Eingetragen am 12.01.2023.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Wohnungsbauförderung (Kreis Düren) - vom 15.11.2023 keiner Wohnungsbindung.

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Kreis Düren) vom 28.11.2023 sind zu Lasten der Bewertungsgrundstücke keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Soweit Rechte aus dem derzeitigen Mietverhältnis bzw. Mietverhältnissen bestehen, bleiben diese bei der Bewertung unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Miet- und Pachtverhältnisse, besonders wenn sie langfristig und zu unüblichen Konditionen abgeschlossen wurden, auf den Barwert einen erheblichen Einfluss haben können.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 311 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, bestehend aus Teilunterkellerung, einem Vollgeschoss und darüberliegendem ausgebautem Dachgeschoss; rechtsseitig schließt eine in den Baukörper integrierte Doppelgarage an.

Baujahr: um 2005

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:

- Baugenehmigung 02158-04-07 für den *„Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“* vom 03.11.2004

Abnahmescheine (Rohbau und Schlussabnahme) lagen der zur Verfügung gestellten Bauakte nicht bei.

Hinweis Abweichend von dem Tenor der Baugenehmigung „Einfamilienhaus“ wurde das Objekt im Rahmen des Bauantrages als „Wohnhaus“ bezeichnet; in den genehmigten Planunterlagen sind zwei Wohnungen (eine abgeschlossene Wohnung im Erdgeschoss und eine abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss) dargestellt, so dass im Rahmen der Wertermittlung das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus angesprochen wird.

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)
Hausanschlussraum, zwei Abstellräume, Waschküche mit Anschluss an die Kelleraußentreppe, WC, zwei wohnraummäßig ausgebaute Räume im linken kellergeschossigen Gebäudeteil[3]

Erdgeschoss – abgeschlossene Wohnung
Hauptwohnraum (Wohnen/Essen), drei Zimmer, Küche, Diele/Flur, Bad/WC, WC

Dem Wohngebäude ist rückwärtig in südöstlicher Richtung eine Terrasse mit dem anschließenden Hausgarten vorgelagert. Die Außenbereichsorientierung von der Terrasse ist den Lichtbildern 10 und 11 im Anlagenteil des Gutachtens zu entnehmen.

Dachgeschoss – abgeschlossene Wohnung (Aufteilung gemäß genehmigter Planunterlagen)
Hauptwohnraum (Wohnen/Essen), Zimmer, Küche, Bad/WC, zwei Abstellräume

Der Wohnung ist rückwärtig in südöstlicher Richtung eine Loggia vorgelagert, vgl. Plandarstellungen im Anlagenteil des Gutachtens.

Darüber hinaus ist im Dachgeschoss ein weiteres Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung angeordnet, das gemäß genehmigter Planunterlagen über das Treppenhaus erschlossen wird.

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFlV

Anlässlich des Ortstermins war ein Zutritt zu den Räumlichkeiten innerhalb des Zweifamilienhauses nur in Teilbereichen möglich, so dass entsprechend nicht alle Wohnräume im Rahmen des vorgenommenen Aufmaßes erfasst werden konnten. In der nachstehenden Wohnflächenaufstellung sind innerhalb der Wohnung im Erdgeschoss die Flächen überwiegend gemäß Aufmaß dargestellt. Ein Zutritt zu der Wohnung im Dachgeschoss war nicht möglich; hier erfolgte die nachstehende Flächenangabe auf Grundlage der genehmigten Planunterlagen.

Die wohnraummäßig ausgebauten Kellerräume bleiben bei der Wohnflächenermittlung außer Betracht.

[3] Die zwei wohnraummäßig ausgebauten Räume im Kellergeschoss werden nach Vortrag des Schuldners von dessen Eltern als Alterswohnsitz genutzt. Die Wohnnutzung geht nicht konform mit der erteilten Baugenehmigung zu Az. 02158-04-07 vom 03.11.2004. Die Kellerräume sind in der Bauzeichnung mit Baugenehmigungsvermerk als Kellerräume bezeichnet.

Erdgeschoss – abgeschlossene Wohnung

Hauptwohnraum (Wohnen/Essen)	31,76 m²
Zimmer	15,83 m²
Zimmer	12,62 m²
Zimmer	11,62 m²
Küche	13,23 m²
Diele/Flur	12,24 m²
Bad/WC	10,76 m²
WC	2,56 m²
Terrasse[5]	12,78 m²
Wohnfläche Erdgeschoss	123,40 m²

Dachgeschoss – abgeschlossene Wohnung zzgl. ein Zimmer außerhalb der abgeschlossenen Wohnung

Hauptwohnraum (Wohnen/Essen)	25,89 m²
Zimmer	8,29 m²
Zimmer[4]	9,81 m²
Küche	13,48 m²
Bad/WC	9,41 m²
Abstellraum	6,55 m²
Abstellraum	1,37 m²
Loggia[5]	1,12 m²
Wohnfläche Dachgeschoss	75,92 m²

Wohnflächen gesamt	rd. 199 m²

Verbindliche Angaben zur Raumaufteilung und über die Wohnflächen der nicht besichtigten Bereiche können nur durch ein Aufmaß im Rahmen einer Innenbesichtigung erlangt werden.

[4] Gemäß genehmigter Planunterlagen außerhalb der abgeschlossenen Wohnung
[5] unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist grundsätzlich nicht ungünstig; gefangene Zimmer bestehen gemäß der genehmigten Planunterlagen nicht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente und Bodenplatte	Beton/Stahlbeton
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände	zweischaliges Mauerwerk
Außenfronten	Klinker
Dach	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden *Eindeckung der geneigten Dachflächen* glasierte Tonziegel *Dachentwässerung* in Kupfer

Treppen	*Kellertreppe und Geschosstreppe* Fertigteiltreppe mit Holzauftritten ohne Stoßtritte; Treppengeländer als Edelstahlgeländerkonstruktion mit Holzhandlauf
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss (rechter Gebäudeteil/Küche) mit Rollladenabschlüssen[6] (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit) *im Bereich der Dachflächen* liegende Dachflächenfenster
Türen/Tore	*Hauseingangstüranlage* Kunststoffrahmentür mit feststehendem Teil; Verglasung mit Isolierverglasung *Wohnungsabschlusstüren (Erdgeschoss und Dachgeschoss)* Kunststoffrahmentüren mit Isolierverglasungen (sichthemmend) *Doppelgarage* Sektionaltor
gebäudetechnische Einrichtungen	*Elektroinstallationen* Elektroinstallationen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes *Heizung und Warmwasserbereitung* Nach Vortrag des Schuldners ist die zentrale Heizungsanlage im Zwischenboden über dem Garagenraum installiert. Die zentrale Heizungsanlage konnte durch den Sachverständigen anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden. Die Zustandsmerkmale der Heizungsanlage (Fabrikat, Baujahr etc.) können von dem Sachverständigen nicht beurteilt werden. Nach Angaben des Schuldners handelt es sich um eine Gastherme (Brennwerttherme) Fabrikat Sieger, Herstelljahr 2005. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen

[6] Nach stichprobenweiser Überprüfung im Erdgeschoss sind die Rollläden elektrisch betrieben.

Standspeicher, der nach Vortag des Schuldners neben der Gastherme ebenfalls im Bereich des Zwischenbodens über dem Garagenraum installiert ist.

Für die Wärmeabgabe ist innerhalb der Wohnung im Erdgeschoss eine Fußbodenheizung installiert, innerhalb des Kellergeschosse erfolgt die Wärmeabgabe über Plattenheizkörper.

dominierende Ausstattungsmerkmale der Wohnung im Erdgeschoss

Oberböden	teils Feinsteinzeug, teils Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	*Wandflächen und Deckenuntersichten* verputzt und gestrichen; in Teilbereichen der Wandflächen Klinkerriemchenverblendungen und Wandfliesen
Innentüren	Holzfurniertürblätter (Buchen-Furnier) in Futter und Bekleidungen
sanitäre Einrichtungen	*Bad/WC und WC* mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte; Bad/WC mit Einbauwanne in Acryl in Sonderform und zusätzlicher Dusche.
Zubehör	eine handelsübliche Einbauküche mit Unterschränken, Hängeschränken und einem Hochschrank Nach Vortrag des Schuldners steht die Einbauküche im Eigentum dessen Eltern. Die Einbauküche bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt; im Bedarfsfall ist eine Nachbewertung durch einen entsprechenden Sondersachverständigen erforderlich.

dominierende Ausstattungsmerkale der illegal wohnraummäßig genutzten Räume im Kellergeschoss

Oberböden	Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	*Wandflächen und Deckenuntersichten* verputzt und gestrichen
Innentüren	Holzfurniertürblätter (Buchen-Furnier) in Futter und Bekleidungen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen Fensteranlagen[7] mit einem Öffnungsmaß von ca. 70 cm/80 cm Die Fenster sind von außen einbruchshemmend vergittert. Ein zweiter Rettungsweg im Sinne der Landesbauordnung ist bei der hier vorliegenden illegalen Wohnnutzung nicht vorhanden. Die Räume sind nicht als Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung zu beurteilen.

dominierende Ausstattungsmerkmale im Bereich der Allgemeinkellerräume
(Abstellräume, Hausanschlussraum und Waschküche)

Oberböden	keramische Bodenfliesen
Wand- und Deckenbehandlungen	*Wandflächen und Deckenuntersichten* verputzt (Streichputz)
Innentüren und Abschlusstüre zu den illegal wohnraummäßig genutzten Räumen	glatt abgesperrte Holzfurniertürblätter (Buchefurnier) in Futter und Bekleidungen

[7] § 37 Abs. 5 BauO NRW
Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m × 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. […]

sanitäre Einrichtungen	*Toilettenanlage* mittlerer Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte; die kellergeschossige Toilette ist innenliegend und wird über einen Rohrventilator zwangsentlüftet. Das Lichtbild 15 zeigt die Ausstattungsmerkmale. Die Toilettenanlage ist außerhalb des illegal wohnraummäßig genutzten Ausbaubereichs mit Erschließung vom Kellerflur angeordnet.

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- die Dachüberstände
- der loggienartig rückwärtig im Dachgeschoss miteingebundene Balkon

weitere bauliche Anlagen

hierzu zählen:

- die in den Baukörper integrierte Doppelgarage

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- die Kelleraußentreppe einschließlich Stützwandeinrichtung
- die rückwärtige Terrassenfläche, teils ausgebaut mit WPC, teils mit Betonpflaster
- eine Gelenkarmmarkise im Terrassenbereich (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit)
- eine Zierbrunnenanlage mit Buddhaabbildung, vgl. Lichtbild 10
- auf den rückwärtig rechten Grundstücksteil ein Blockhaus mit Geräteschuppen, Grundfläche rd. 16 m²
- eine überdachte Sitzzone (Aluminiumkonstruktion)
- die mit Betonpflaster ausgebauten Zuwegungen und Grundstücksfreiflächen
- die Differenzstufenanlagen teils mit Stützwandeinrichtungen
- die Außenbeleuchtungen
- die anteiligen Grenzeinrichtungen
- die Gebäudeanschlüsse
- die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Anmerkung Eine Outdoorküche bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt; nach Angaben des Schuldners steht die Outdoorküche im Eigentum dessen Eltern.

B.8.5 Baulicher Zustand

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (einschließlich der Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) festgestellt werden:

Anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden konnten:

- das Schlafzimmer (straßenwärtiges Zimmer links) der Wohnung im Erdgeschoss, da ein Zutritt schuldnerseits nicht gestattet wurde,
- die abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss, da nach Vortrag des Schuldners die Mieterin verhindert war und einen Zutritt nicht gestatte sowie
- die Doppelgarage und der Zwischenboden über der Doppelgarage, da aufgrund von Einlagerungen in der Doppelgarage ein Zutritt nicht ermöglicht werden konnte.

Ausstattung, Beschaffenheit und Zustand der nicht besichtigten Bereiche können verbindlich nicht beurteilt werden. Ein Sicherheitsabschlag wird im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt. Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres

Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Im Bereich der Kelleraußentreppe konnten umfangreiche Putz- und Anstrichschäden festgestellt werden, die nach Inaugenscheinnahme auf Feuchtigkeitseinwirkungen zurückgeführt werden können, vgl. beispielhaft Lichtbilder 18 bis 20.

Die Klinkerfassade ist im Sockelbereich der Zufahrt zur Doppelgarage abgängig, vgl. beispielhaft Lichtbild 21. Weitere Rissbildungen konnten in den Sturzbereichen der Klinkerschale über dem Sektionaltor und über dem erdgeschossigen rückwärtigen Fenster im Gebäudeteil links festgestellt werden sowie in den Stoß- und Lagerfugen des Klinkermauerwerks, vgl. hier beispielhaft Lichtbilder 22 bis 25.

Die Aufzählungen der Rissbildungen in der Klinkerschale erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Erdgeschoss konnten an Innenwandflächen verschiedene Rissbildungen festgestellt werden, hiervon teilweise senkrecht verlaufende Rissbildungen. Die Innenwandfläche im Bereich des erdgeschossigen rückwärtigen Fensters im Gebäudeteil links ist gefliest und hat keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund. Die Fliesenverfugung ist ausgebrochen.

Weitere umfangreiche Rissbildungen konnten festgestellt werden im Kellergeschoss, vgl. beispielhaft Lichtbilder 26 und 27.

Welche Ursachen zu den Rissbildungen und den Feuchteschäden geführt haben, kann nicht beurteilt werden. Hinzuweisen sei, dass eine Beurteilung ohne Aussagen zu den Ursachen verlässlich nicht möglich ist. Da das Verkehrswertgutachten kein Bauschadensgutachten darstellt, sollte im Bedarfsfall im Rahmen eines Fachgutachtens eine genauere Ursachenermittlung veranlasst werden. Losgelöst von dem Fachgutachten stellt sich die Frage, wie reagiert der Markt auf entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken im Hinblick auf die Rissbildungen. Bei einer Verkehrswertermittlung ist eine Wertbetrachtung, keine Kostenbetrachtung zugrunde zu legen. Der Markt reagiert nicht eins zu eins auf die tatsächlichen Investitionen für Modernisierung und Instandsetzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Bezüglich der erheblichen Unwägbarkeiten und Risiken im Hinblick auf die festgestellten Schäden, hier Risse

und Feuchtigkeitseinwirkungen, wird im Rahmen der Wertschätzung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein **Abschlag** in Höhe von **75.000,00 €** berücksichtigt, da diese in dieser Baualtersgruppe erheblich vom Üblichen abweichen.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten. Es handelt sich hierbei um einen Minderungsabschlag; die Höhe der tatsächlichen Investitionen zur Beseitigung der Schäden kann von dem Minderungsabschlag erheblich abweichen.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz[8] hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich."*

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Die Wohnung im Erdgeschoss wird durch den Schuldner eigengenutzt.

Nach Vortrag des Schuldners ist die Wohnung im Dachgeschoss an Frau XXX vermietet; Angaben zum Mietverhältnis liegen dem Sachverständigen nicht vor (Der Mietvertrag konnte durch den Schuldner nicht nachgewiesen werden).

Die zwei wohnraummäßig ausgebauten Räume im Kellergeschoss werden nach Vortrag des Schuldners von dessen Eltern als Alterswohnsitz genutzt.

---

[8] Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der

Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: *„[…] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen […]".*

Der Verordnungsgeber hat durch den Halbsatz *„[…] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen […]"* die Recherche von Daten ausdrücklich betont. In der Wertermittlungspraxis bedeutet dies, dass für den Fall, dass eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für vergleichbare Objekte erhoben wurden, das Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden ist.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren liegen lediglich vier Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahre von 1994 bis 2009) im Gemeindegebiet Hürtgenwald im Zeitraum zwischen April 2022 bis Juli 2023 vor mit Kaufpreisen zwischen 2.652,00 €/m² und 4.154,00 €/m². Aufgrund der geringen Anzahl von Kaufpreisen sind diese einer statistischen Auswertung nicht zugänglich.

An dieser Stelle darf auch der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmäßigen Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

C.1.3 Mittelbares Vergleichswertverfahren gemäß § 15 Abs. 2 ImmoWertV

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren führt zu den Immobilienrichtwerten aus: *„Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachter-ausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2013 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden."

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORISplus.NRW" liegt das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil im Bereich der Immobilienrichtwertzone Nr. 240149.

Nach BORISplus.NRW Immobilienrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Immobilienrichtwertzone ein zonaler Immobilienrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkauf) in Höhe von

2.500,00 €/m² Wohnfläche

mitgeteilt.

Umrechnungskoeffizienten liegen jedoch für Wohnflächen zwischen 80 und 150 m² vor, so dass eine Anpassung des vorgenannten Immobilienrichtwerts nicht möglich ist.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren wird im Grundstücksmarktbericht 2024 (Seite 62) u.a. wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Normalherstellungskosten	*NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)*
Gebäudestandard	*nach Standardmerkmalen und Standardstufen*
Bezugsmaßstab	*Brutto-Grundfläche*
Baupreisindex	*Statistisches Bundesamt*
Regionalfaktor	*1,0*
Hausanschlüsse	*pauschaler Ansatz in Höhe von 5.000 € bzw. 6.000 € (bei Gasanschluss) als Herstellungskosten besonderer Bauteile und Einrichtungen*
Gesamtnutzungsdauer	*80 Jahre*
Restnutzungsdauer (RND)	*Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer*
Alterswertminderung	*linear*
Außenanlagen	*pauschaler Ansatz in Höhe von 5%*
Bodenwert	*ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen*

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks" bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW" liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 149 der Gemeinde Hürtgenwald, Ortsteil Gey. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von

240,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	*baureifes Land*
Nutzungsart:	*Wohnbaufläche*
Geschosszahl:	*I*
Tiefe:	*40 m*
Fläche:	*720 m²*
Beitragszustand:	*beitragsfrei*

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des Bewertungsareals (Flurstücke 310 und 311 als wirtschaftliche Grundstückseinheit) mit rd. 547 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 720 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Bewertungsareals gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt markttypisch einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren führt in seinem Marktbericht 2024 aus: *„Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt."*

Zieht man sich hilfsweise die Auswertungen der umliegenden Gutachterausschüsse heran, ergeben sich nachstehende Erkenntnisse:

- Städteregion Aachen: im Bereich des ehemaligen Kreises Aachen bei einer Grundstückstiefe von rd. 28 Metern und einer Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks von 40 Metern wird ein Zuschlag von 21 % auf den Bodenrichtwert angegeben.
- Kreis Euskirchen: Bei einer Grundstückstiefe von rd. 28 Metern und einer Grundstückstiefe des

Richtwertgrundstücks von 40 Metern wird ein Zuschlag von 17 % auf den Bodenrichtwert angegeben.

Es ist festzustellen, dass die überregionalen Erkenntnisse zumindest tendenziell übereinstimmen.

Da statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren nicht veröffentlicht wurden, ist der entsprechende Zuschlag in freier sachverständiger Schätzung anzusetzen. Im vorliegenden Fall ist aus sachverständiger Sicht ein Zuschlag von 15 bis 20 % auf den Bodenrichtwert sachgerecht und angemessen und wird mit rd. 40,00 €/m² in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt. Mithin ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 280,00 €/m².

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Bewertungsgrundstück Flurstücke 310 und 311	547 m² x 280,00 €/m²	153.160,00 €

Bodenwert Bewertungsgrundstück **rd. 153.000,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

Bodenwert Referenzgrundstück **rd. 153.000,00 €**
erschließungsbeitragsfrei

Die Differenz aus dem zu Ziffer Bodenwert des Bewertungsgrundstücks, Seite 31f ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

153.000,00 € - 153.000,00 € 0,00 €

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus (ohne integrierte Doppelgarage)

Kellergeschoss	ca. 94,62 m²
Erdgeschoss	ca. 154,43 m²
Dachgeschoss	ca. 154,43 m²
	rd. 403,48 m²

rBGF Wohnhaus gesamt **rd. 403 m²**

C.2.4.1.2 Baupreisindex

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungsstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010 (Jahresdurchschnitt 2010)	70,80
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024 (Stand: 4. Quartal 2023)	126,90
Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von	
126,90 / 70,80 =	**rd. 1,79** bzw. rd. 79%

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für freistehende Einfamilienhäuser des Gebäudetyps der Gebäudetypen 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) und 1.21 (nicht unterkellert, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

Gebäudetyp	*Standardstufe*	*Kostenkennwert*
1.01	*3*	*835 €/m²*
	4	*1.005 €/m²*
1.21	*3*	*1.005 €/m²*
	4	*1.215 €/m²*

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 950,00 €/m² rBGF.**

Zur Ermittlung des aktuellen Neubauwertes müssen Korrekturen angebracht werden:

- **Berücksichtigung der Gebäudeart (Zweifamilienhaus)**
  Gemäß Anlage 4 ImmoWertV beträgt der Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05.

- **Berücksichtigung des fehlenden Drempels**
  Die NHK 2010 unterstellen bei Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss einen Drempel von einem Meter; Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sind ohne Drempel kalkuliert. Die Bruttogrundfläche als Bezugsmaßstab ist unabhängig vom Vorhandensein eines Drempels. Gemäß

Sachwertmodell der AGVGA-NRW sind die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dachgeschossen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird in Anlehnung an die Orientierungswerte der AGVGA-NRW und unter Berücksichtigung von Trauflänge und Giebelbreite ein Abschlag in Höhe von 4,00% in Ansatz gebracht.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK_{vorl}	=	Ausgangswert x Faktor Zweifamilienhaus = 950,00 €/m² x 1,05		997,50 €/m²
		Abschlag Drempel	4,00%	40,00 €/m²
HK	**=**			**957,50 €/m²**

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f).

Baujahr:	um 2005
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 19 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	61 Jahre
Alterswertminderungsfaktor:	61 Jahre / 80 Jahre = 0,7625

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- besondere Ertragsverhältnisse
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Baumängel und Bauschäden
- vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

- Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) 75.000,00 €
  (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff)
- Ausbaugewerke wohnraummäßiger Ausbau Kellergeschoss (Zeitwert, frei geschätzt) 20.000,00 €
- differentieller Bodenwertanteil 0,00 €
  (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32f)

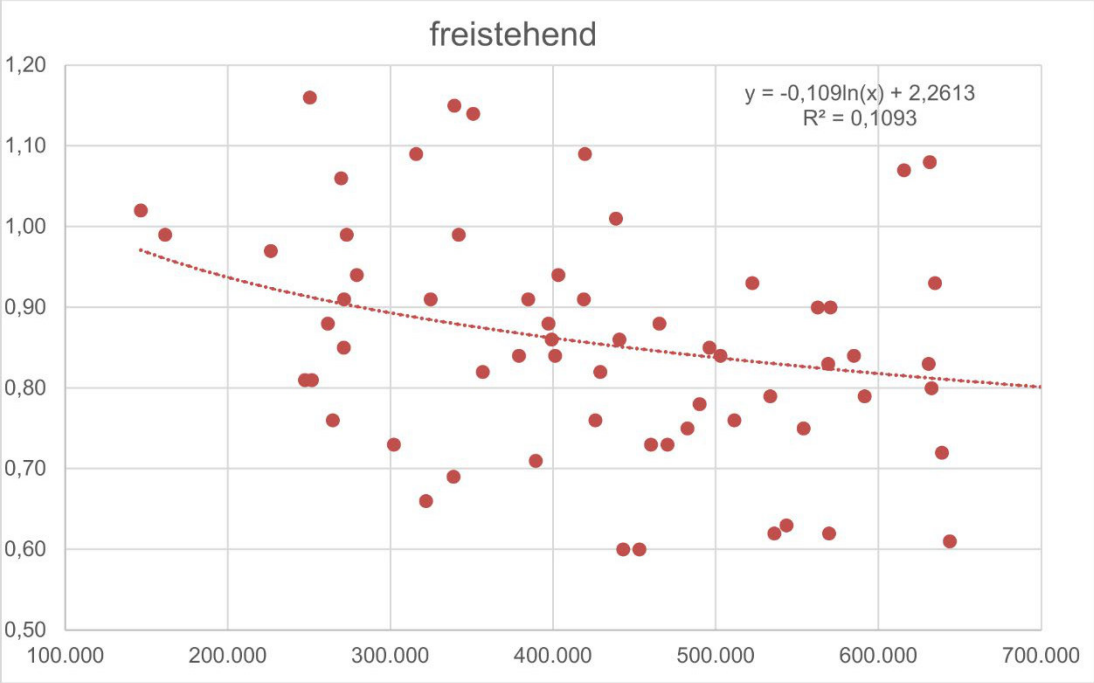
C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010	
› rd. 403 m² red. Brutto-Grundfläche à Ø 957,50 €/m² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 35f)	385.872,50 €
› nicht in den NHK erfasste werthaltige Bauteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 20)	12.500,00 €
	398.372,50 €
› Baupreissteigerung	x 1,79
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)	713.086,78 €
› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 28f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 36)	0,7625
	543.728,67 €
weitere bauliche Anlagen, frei geschätzt	
in Baukörper integrierte Doppelgarage	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	563.728,67 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt	30.000,00 €
vorläufiger Bodenwert (Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32)	153.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Grundstücke	**746.728,67 €**

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren zeigen, dass zum Wertermittlungsstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat folgende Sachwertfaktoren in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024):



vorläufiger Sachwert	*freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser*
550.000 €	*0,83*
575.000 €	*0,82*
600.000 €	*0,82*

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Kreisgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Gey liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Sachwertfaktoren für vorläufige Sachwerte >600.000 € wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren nicht veröffentlicht.

Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht eine Marktanpassung von 25 bis 30 % bzw. ein **Marktanpassungsabschlag von 200.000,00 €** (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,73) zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	rd. 746.728,67 €
Marktanpassungsabschlag bei einem Sachwertfaktor von rd. 0,73 (s.o.)	200.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert der Grundstücke	**546.728,67 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsrückstau) (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 21ff)	75.000,00 €
› Ausbaugewerke wohnraummäßiger Ausbau Kellergeschoss (Zeitwert, frei geschätzt)	20.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 32f)	0,00 €
	491.728,67 €

Sachwert der Grundstücke	**rd. 492.000,00 €**

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen."

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Das Vergleichswertverfahren scheidet im Beurteilungsfall aus, da eine gesicherte statistische Annahme aufgrund der fehlenden Datengrundlage nicht möglich ist.

Eine Plausibilisierung des Verkehrswertes über eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen ist nicht möglich, da diese nach Auswertung der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren nicht nachgewiesen werden konnten. Es kann nur allgemein ausgeführt werden, dass die vier nachgewiesenen Kaufpreise streuen zwischen 2.652,00 €/m² und 4.154,00 €/m². Unter Berücksichtigung der erheblichen Unwägbarkeiten im Hinblick auf den baulichen Zustand (Risse- und Nässeschäden), ist der Verfahrenswert pro m² Wohnfläche unterhalb der vorgenannten Spanne plausibel.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist nach den normierten Verfahren der ImmoWertV vorzugehen, sonstige nicht wertbestimmende Argumente bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Hinweis: Es wurde nicht geprüft, ob das Gebäude und die baulichen Außenanlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden. Nach Inaugenscheinnahme entspricht die rückwärtige Grundstückbegrenzung in der Örtlichkeit nicht der Darstellung in der Katasterkarte. Für weitere Erkenntnisse ist eine Grenzeinmessung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs erforderlich.

Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

der bebauten Grundstücke

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis
(Grundbuch von Gey, Blatt 3029)

Gemarkung: Gey
Flur: 5
Flurstücke: 310 und 311
Größe (gesamt): 547 m²

postalische Anschrift
Hubertusstraße 17 in 52393 Hürtgenwald (Gey)

zum Wertermittlungsstichtag 24.01.2024

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

490.000,00 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

Vergleichsdaten
Verkehrswert (einschließlich Garage) pro m² Wohnfläche
490.000,00 € / rd. 199 m² =
rd. 2.460,00 €/m²

Albert M. Seitz

Köln, den 30.10.2024

Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung Gey, Flur 5, Flurstücke 310 und 311 bilden zusammen eine wirtschaftliche Grundstückseinheit. Die Einzelwerte können daher nur fiktiv ausgewiesen werden.

Die fiktiven Einzelwerte betragen:

Flurstück 310	44.000,00 €
	in Worten: vierundvierzigtausend Euro
Flurstück 311	446.000,00 €
	in Worten: vierhundertsechsundvierzigtausend Euro

E Anmerkungen

E.1 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.1.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.1.2 Wertermittlungsliteratur

(1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023

(2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022

(3) Schulz: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GUG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1)

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

seitz

sachverständige

Peter-Kintgen-Straße 2
50935 Köln

info@sv-seitz.de
sv-seitz.de

T. 0221 4992095
F. 0221 4992097

Dipl.-Ing.
Albert M. Seitz
von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Elektronische Version des Verkehrswertgutachtens (Internetveröffentlichung)

Für die vorliegende Internetversion des Gutachtens wurde aufgrund datenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen auf die Beilegung des auf Seite 3 dargestellten Anlagenteils einschließlich der Lichtbilder verzichtet.

Das vollständige Gutachten nebst allen zur Einschätzung notwendigen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass Bietinteressenten vor Gebotsabgabe entsprechende Einsicht auf der Geschäftsstelle vornehmen.