

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

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

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

Az. des Gerichts: 33 K 54/24
unser Zeichen: agdn54/24K
Datum: 20.02.2025

EINZELGUTACHTEN **(zu Teileigentum Nr. 13)**

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den in Blatt 23064 eingetragenen 6.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachgeschoss rechts. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des Teileigentums Nr. 13 wurde zum Stichtag 29.11.2024 ermittelt mit rund

26.000,00 €

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

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zur Wertermittlung	3
2	Zum Bewertungsobjekt	3
2.1	Teileigentum Nr. 12	3
2.2	Bauordnungsrechtliche Besonderheiten	3
2.3	Privatrechtliche Besonderheiten	4
2.4	Ausstattung	4
3	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	5
3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwertes	5
3.2	Vergleichswertermittlung	6
4	Unbelasteter Verkehrswert	7
5	Verzeichnis der Anlagen	8

1 Zur Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die Raumeinheit Nr. 13 zum Stichtag 29.11.2024 ermittelt. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

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

2 Zum Bewertungsobjekt

Es handelt sich um den im Teileigentumsgrundbuch von Düren in Blatt 23064 unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 6.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachgeschoss rechts. Gemäß Aufteilungsplan ist im Kellergeschoss ein Abstellraum zugeordnet.

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

2.1 Teileigentum Nr. 12

Die Räume des Teileigentums Nr. 19 befinden sich im Dachgeschoss rechts und Mitte. Eine Besichtigung war weitgehend nicht möglich. Vermutlich sind die Räume unbeheizt und werden als Speicher genutzt. Die Räume sind vermutlich auch vollgestellt (weitgehend zu entsorgen). Zum Ausbau des Dachgeschosses liegt eine Baugenehmigung vor. Mit dem Ausbau wurde noch nicht begonnen.

Teileigentum Nr. 13 ist nicht vermietet und wird vermutlich von den Mietern im Haus zu Abstellzwecken genutzt. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird hier unterstellt, dass die derzeitige Nutzung auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird somit auf einen unvermieteten Zustand abgestellt. Darüber hinaus muss es letztendlich in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen.

2.2 Bauordnungsrechtliche Besonderheiten

Eine Baugenehmigung zum Ausbau zum dauernden Aufenthalt (zu Wohnzwecken) liegt vor: „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“ 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.

2.3 Privatrechtliche Besonderheiten

In der Teilungserklärung wird der jeweilige Eigentümer unter V. zum Ausbau der Einheiten 12 und 13 im Dachgeschoss auf eigene Kosten zu Wohnzwecken sowie zur Umwandlung in Wohnungseigentum ermächtigt. Somit wird davon ausgegangen, dass die Teilungserklärung ggf. entsprechend geändert werden kann.

Die übrigen Miteigentümer sind ausdrücklich nicht zu Maßnahmen verpflichtet, die für diese Kosten auslösen, insbesondere nicht zur Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums. Somit wird davon ausgegangen, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses und dazu notwendiger Begleitmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bei den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 12 und 13 verbleiben werden (Rechtsfrage, daher unter Vorbehalt).

2.4 Ausstattung

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

Fußböden:	soweit bekannt Estrich ohne Oberbeläge
Innenansichten:	Rohbauzustand, teilweise Putz mit/ohne Anstrich
Deckenflächen:	Fichte/Tanne bzw. vermutlich nicht vorhanden
Fenster:	ein Dachflächenfenster
Eingangstür:	einfache Holzwerkstofftür
Innentüren:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Sanitäre Installationen:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Beheizung:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfachst
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Sonstiges:	ggf. vorhandene Ausbauten sind rückzubauen
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Eine gesonderte Prüfung wird empfohlen.
Grundrissgestaltung:	nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung:	schlecht
Unterhaltungszustand, Ausstattung, bauliche Besonderheiten:	Teileigentum Nr. 13 ist zumindest teilweise vollgestellt. Mit dem Ausbau der baugenehmigten Wohnung wurde noch nicht begonnen.
Nutzbarkeit:	Zum Ausbau liegt eine Baugenehmigung vor (öffentliches Recht). Für eine nachhaltige Folgenutzung wären erhebliche Investitionen zu kalkulieren (u.a. auch am Dach, Brandschutzmaßnahmen = Gemeinschaftseigentum), die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Der Bewertungsansatz basiert auf dem Ist-Stand.

3 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

Der Bewertungsansatz basiert auf dem Ist-Stand des nicht ausgebauten Dachgeschosses. Der gemäß Grundbuch zugewiesenen Miteigentumsanteil am Grundstück stellte vermutlich bereits auf einen ausgebauten Sollzustand ab. Für den Ist-Zustand ist dieser deutlich zu hoch. Er wird dennoch verwendet, um die Nutzungsoptionen abzubilden. Darüber hinaus wird in freier Würdigung ein Zuschlag für die vorhandene Baugenehmigung berücksichtigt. Dieser enthält in freier Würdigung auch einen Ansatz für Regelungsaufwand sowie Aufwand zur Ent-rümpelung und Entsorgung.

Auch am Gemeinschaftseigentum besteht Investitionsbedarf, an dem der Eigentümer des Teileigentums mit seinem Miteigentumsanteil grundsätzlich beteiligt ist (siehe auch im „Gutachten - Allgemeiner Teil“). Da bisher keine ausreichenden Erhaltungsrücklagen vorhanden sind, wird ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen in ihrer kaufpreisbildenden Wirkung zwar grundsätzlich bei der Wertfindung berücksichtigen. Gleiches gilt für die vorliegenden sonstigen Besonderheiten und Unsicherheiten in der Informationslage. Dabei ist jedoch zu beachten: Solange die Teileigentume 12 und 13 nicht genutzt werden (wie bisher), ist deren Eigentümer gemäß Teilungserklärung (noch) nicht an der Instandhaltung der Immobilie beteiligt. Die notwendigen Mindestinvestitionen am Gemeinschaftseigentum verteilen sich im Bewertungsansatz am Bewertungsstichtag allerdings (nur) auf die Wohnungseigentume 2-11 und das Teileigentum 1. Entsprechend werden die erforderlichen Mindestinvestitionen am Gemeinschaftseigentum auch nicht auf die Teileigentume 12 und 13 aufgeteilt.

Darüber hinaus 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.

3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke (wirtschaftliche Einheit)

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

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Teileigentum 13	
Gesamtbodenwert	223.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 6.000/101.017
anteiliger Bodenwert für das Teileigentum 13	= 13.245,30 €
	<u>rd. 13.200,00 €</u>

3.2 Vergleichswertermittlung

Für den zu bewertenden Objekttyp liegen keine Vergleichswerte oder Vergleichsfaktoren vor. Daher kann nur in freier Würdigung angenommen werden, dass ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer für die vorhandenen Optionen sowie für Regelungsaufwand, Aufwand zur Entrümpelung und Entsorgung einen Zuschlag allenfalls in Höhe des anteiligen Bodenwertes bei der Wertfindung berücksichtigt (als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal). Eine indikative Vergleichswertermittlung erfolgt dann wie folgt:

anteiliger Bodenwert für das Teileigentum 13		13.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	+	13.200,00 €
Vergleichswert des Teileigentums 13	=	26.400,00 €
	rd.	26.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen

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

4 Unbelasteter Verkehrswert

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 26.000,00 € ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Teilweise mussten daher Annahmen getroffen werden, die deutliche Unscharfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für den in Blatt 23064 eingetragenen 6.000/101.017 Miteigentumsanteil an dem mit einem mehrseitig angebauten gemischt genutzten Gebäude mit Durchfahrt (Imbiss im Erdgeschoss, Wohnungen, Garagen) bebauten Grundstück in 52349 Düren, Rurstraße 41-43, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichneten Raumeinheit im Dachgeschoss rechts wird daher zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 mit rd.

26.000,00 €

in Worten: sechszwanzigtausend Euro

ermittelt.

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

Kreuzau, 20.02.2025

gez. Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Die Einzelgutachten werden nicht einzeln unterschrieben (siehe Gutachten - Allgemeiner Teil). Der Sachverständige bescheinigt, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als 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 beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.