

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

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

52349 Düren

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

Az. des Gerichts: 033 K 039/22
unser Zeichen: agdn039/22K
Datum: 05.12.2022

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194
Baugesetzbuch für das mit einem grenzständigen Einfamilienhaus (Fachwerkhaus)
bebaute Grundstück Drovestraße 109 in 52372 Kreuzau-Drove.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 11.10.2022 ermittelt
mit rund

160.000,00 €

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. am Fachwerk). Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

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

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.1 | Vorbemerkung | 4 |
| 1.2 | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts | 4 |
| 1.3 | Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung | 4 |
| 1.4 | Ortsbesichtigung, Fotos | 6 |
| 1.5 | Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung | 6 |
| 1.6 | Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör | 6 |
| 1.7 | Hinweise und Besonderheiten | 6 |
| 2 | Grundstücksbeschreibung | 8 |
| 2.1 | Lage und Infrastruktur | 8 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 8 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 8 |
| 2.1.3 | Infrastruktur | 8 |
| 2.2 | Grundstückseigenschaften | 9 |
| 2.2.1 | Grundstücksbeschaffenheit | 9 |
| 2.2.2 | Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten | 9 |
| 2.2.3 | Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser | 9 |
| 2.2.4 | Erschließung | 9 |
| 2.2.5 | Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten | 10 |
| 2.3 | Öffentliches Baurecht | 10 |
| 2.3.1 | Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet | 10 |
| 2.3.2 | Baulasten, Denkmalschutz | 11 |
| 2.3.3 | Bauordnungsrecht | 11 |
| 2.4 | Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben | 12 |
| 2.5 | Privatrechtliche Gegebenheiten | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 13 |
| 3.1 | Einfamilienhaus (Fachwerkhaus, Vorderhaus und Anbau) | 13 |
| 3.2 | Garagen/Stellplätze, Außenanlagen | 16 |
| 4 | Berechnungen zur Verkehrswertermittlung | 17 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Wertermittlung | 17 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 18 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 21 |
| 4.4.1 | Sachwertberechnung | 22 |
| 4.4.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 22 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 25 |
| 4.5.1 | Ertragswertberechnung | 26 |
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 26 |
| 5 | Verkehrswert | 28 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software | 29 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen | 30 |
| | Anhang | |

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---------------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Es handelt sich um ein mit einem grenzständigen Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) bebautes Grundstück. |
| Objektadresse: | 52372 Kreuzau, Drovestraße 109 |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Grundbuch von Drove, Blatt 512A, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Drove, Flur 30 Flst.-Nr.: 26 Größe: 461 m ² (Gebäude- und Freifläche) |
| Brandversicherungswert: | Versicherungsschutz nicht bekannt |

Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren Auftrag vom 14.09.2022 |
|---------------|--|

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung |
| Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: | 11.10.2022 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 11.10.2022 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszug aus dem Grundbuch von Drove, Blatt 512A, letzte Änderung 26.02.2016, Ausdruck vom 22.07.2022○ Auszug aus der Liegenschaftskarte○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen○ Straßenkarte, Orts- und Lageplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal○ zum Bewertungsstichtag aktuelle Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses |

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Düren vom 14.10.2022 und 28.10.2022 sowie das Schreiben des Amtsgerichts Düren vom 28.11.2022 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim Ortstermin wurde niemand angetroffen. Somit war weder eine Besichtigung des Grundstücks noch eine Innenbesichtigung der Gebäude möglich. Die Besichtigung erfolgte nur straßenseitig, das Grundstück konnte hinten nicht eingesehen werden.

Die Verfahrensbeteiligten haben keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Es wird eine allenfalls teilmodernisierte Ausstattung in vermutlich allenfalls durchschnittlichem bis mäßigem Zustand angenommen. Weiter wird unterstellt, dass keine substantziellen Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. vorliegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Fassaden straßenseitig in keinem guten Zustand sind. Sowohl am Putz als auch am Fachwerk sind Schäden erkennbar. Das Fachwerk weist stellenweise Würfelbruch auf, was auf Zersetzung durch pflanzliche Schädlinge hindeutet. Eine gesonderte Überprüfung wurde angeregt, erfolgte jedoch bisher nicht. Auf hohe Unsicherheiten und Risiken ist somit hinzuweisen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Somit ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Der hier ermittelte Verkehrswert ist daher insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Unabhängig von dem vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Drove der Gemeinde Kreuzau an der Durchgangsstraße. Das Grundstück ist mit einem grenzständigen Fachwerkhaus mit Anbau bebaut.

Das Wohnhaus wurde vermutlich bereits vor 1900 in Fachwerkbauweise mit Ausmauerungen errichtet. Es verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und möglicherweise einen Gewölbekeller. Ein seitlicher Anbau wurde vermutlich zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Satteldächer sind soweit erkennbar mit Dachsteinen und älteren Dachziegeln eingedeckt. Die Fassaden bestehen teilweise aus Fachwerk mit Ausmauerungen aus Feldbrandziegelstein, Putz und Anstrich. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Holz. Über die Art der Beheizung und Warmwasserversorgung wurde nichts bekannt.

Der Zustand der Fassaden mit Bauschäden und Schädlingsbefall am Fachwerk (siehe dazu u.a. in Abschnitt 1.1 und 3) ist mäßig bis teilweise schlecht. Eine nähere Beurteilung ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich.

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

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) nur straßenseitig von

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

außen erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben ermittelten Verkehrswertes.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist hier der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. 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.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen, sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

² siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung wurde am 11.10.2022 durchgeführt. Dabei konnten das Gebäude und das Grundstück nur von der Straße aus in Augenschein genommen werden. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar. Bauunterlagen liegen nicht vor, ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.

Der Eigentümer war nicht anwesend und konnte somit nicht zur Immobilie befragt werden. Es ist daher zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften unbekannt geblieben sind.

Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Soweit bekannt ist, wird das Wohnhaus vom Eigentümer eigengenutzt und ist bewohnt. Somit wird davon ausgegangen, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand abgestellt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach diesseitigem Kenntnisstand ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Zu bewertbarem möglichem Zubehör oder Fremdzubehör liegen mir keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Überbau

Nach Aktenlage ist nicht auszuschließen, dass ein Überbau auf bzw. von Flst. Nr. 27 (hier nicht zu bewerten) vorliegt (siehe in Abschnitt 2.2.2).

Bauunterlagen

Weder bei der Gemeinde Kreuzau noch beim Kreis Düren konnte unter den bekannten Objektdaten eine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren bzw. Hinweise u.a. auf den Zuschnitt, die genehmigten Nutzungen oder Grund- und Wohn-/Nutzflächen geben.

Bauliche Besonderheiten

Soweit von außen erkennbar liegen bauliche Besonderheiten vor, u.a. Würfelbruch am Fachwerk (siehe in Abschnitt 3.1 und Foto Nr. 6 in der Anlage).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und auch deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen können, ohne dass dieser derzeit näher beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

| | | | |
|---|--|-----|------------------|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen | | |
| Kreis: | Düren | | |
| Ort und Einwohnerzahl: | Gemeinde Kreuzau | ca. | 18.000 Einwohner |
| | Ortsteil Drove | ca. | 2.200 Einwohner |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | nach Kreuzau | ca. | 2,5 km |
| | nach Nideggen | ca. | 5 km |
| | zur Kreisstadt Düren | ca. | 10 km |
| | nach Aachen | ca. | 40 km |
| | nach Köln | ca. | 50 km |
| | zur Landeshauptstadt Düsseldorf | ca. | 75 km |
| nächster Anschluss an einen Flughafen: | Flughafen Köln/Bonn | ca. | 60 km |
| nächster Anschluss an eine Bundesautobahn: | A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in | ca. | 15 km |
| | A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen in | ca. | 25 km |
| nächster Anschluss an eine Bundesstraße: | B 56 in | ca. | 5 km |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | | |
|---|---|-------------|
| innerörtliche Lage: | zentrale Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße | unmittelbar |
| | zur nächsten Bushaltestelle | ca. 100 m |
| | zu einem Bahnhof (Kreuzau, Rurtalbahn) | ca. 2,5 km |
| Verkehrslage: | durchschnittlich | |
| Wohn- und Geschäftslage: | weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil, als Ge- schäftslage kaum geeignet | |
| Ausblick: | kein nennenswerter vorhanden | |
| typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung: | wohnbauliche Nutzungen, Bachlauf, Burg Drove | |

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind in Drove nur in eingeschränktem Umfang vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Kreuzau und Nideggen vorhanden. Das nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Düren.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

| | |
|-----------------------|--|
| Topografie: | weitgehend ebenes Gelände |
| Zuschnitt: | Breite ca. 7-11 m, Tiefe bis ca. 50 m |
| Grundstücksform: | unregelmäßig, übertief |
| Höhenlage zur Straße: | weitgehend normal |
| Grundstückslage: | in Reihe, Garten nach Nordosten orientiert |

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

| | |
|---------------------------------|---|
| Grenzbebauung: | mehrseitig durch das Wohnhaus und die Nebengebäude |
| Überbau auf andere Grundstücke: | Nach Aktenlage ist nicht auszuschließen, dass ein Überbau auf bzw. von Flst. Nr. 27 (hier nicht mit zu bewerten) vorliegt. Der Überbau wäre historisch ³ und daher vermutlich als rechtmäßig und zu dulden zu beurteilen (Annahme, Rechtsfrage). Einzelheiten wurden nicht bekannt, sodass Unsicherheiten nur in freier Würdigung im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätze pauschal berücksichtigt werden können. |
| Grundstückseinfriedung: | soweit vorhanden vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend |

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

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

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Auf den nahegelegenen Bachlauf wird hingewiesen. Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt. Nachrichtlich: Gemäß Internetportal www.geoportal.nrw.de ist bei Starkregenereignissen ggf. mit Beeinflussungen zu rechnen.

2.2.4 Erschließung

| | |
|---|--|
| Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum: | Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Drovestraße) als Durchgangsstraße. |
| Verkehrsbelastung: | durchschnittlich |
| Straßenausbau: | Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, Straßenbeleuchtung |

³ Auf die Systematik der §§ 912 bis 916 BGB wird hingewiesen.

Anschlüsse an Ver- und
Entsorgungsleitungen:

Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gasversorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße. Ob ein Hausanschluss vorhanden ist, wurde nicht bekannt.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm in ortsüblichem Umfang wahrnehmbar.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor. Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

gemischte Baufläche

Planungsrechtliche

Vorgaben:

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

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auf die Nähe zum Drover Bach wird dabei hingewiesen.

Bodenordnung:

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung:

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

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Gemeinde Kreuzau besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Weder bei der Gemeinde Kreuzau noch beim Kreis Düren konnte unter den bekannten Objektdaten eine Bauakte gefunden werden. Die Verfahrensbeteiligten haben keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung jedoch nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist.⁴ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt, soweit dieses hier bekannt wurde. Er enthält dabei keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵

Es verbleibt der Hinweis, dass der Anbau in der Flurkarte als Nebengebäude gekennzeichnet wurde, soweit von außen erkennbar jedoch ausgebaut und vermutlich zu Wohnzwecken genutzt ist. Allein schon aus Haftungsgründen ist daher zu empfehlen, offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

⁴ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Kreuzau ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs bestehen keine Eintragungen.

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

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die hier unvollständig vorliegenden Informationen. Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus (Fachwerkhaus, Vorderhaus und Anbau)

Die Immobilie konnte nur sehr eingeschränkt straßenseitig in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die folgenden Angaben basieren weitgehend auf Annahmen zu objektüblichen Ausführungen bzw. Ausstattungen und stehen sämtlich unter Vorbehalt.

| | |
|------------------|---|
| Nutzung: | Wohnen |
| Gebäudestellung: | grenzständig |
| Ausbau: | Vorderhaus möglicherweise teilunterkellert |
| Geschosszahl: | 2 |
| Geschosse: | Erd- und Obergeschoss, möglicherweise Gewölbekeller |
| Baujahr: | ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900 |

Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | vermutlich überwiegend Fachwerkbauweise mit Ausmauerungen, teilweise Massivbau |
| Gründung: | nicht bekannt |
| Kellerwände: | sofern vorhanden vermutlich Feldbrandziegelstein |
| Außenwände: | Giebelwand zur Straße vermutlich massiv, sonst Holzfachwerkkonstruktion mit Ausmauerungen |
| Innenwände: | vermutlich Holzfachwerk |
| Geschossdecken: | vermutlich Holzbalken |
| Fenster: | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr vermutlich um 2000) |
| Rollläden: | nicht vorhanden |

Hauseingang: Eingangstüre aus Holz mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung

Außenansicht

Fassaden und Giebel: teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Holzfachwerk schwarz gestrichen, Ausmauerungen aus Feldbrandziegelstein weiß gestrichen

Zustand: mäßig, teilweise schadhaft, gesonderte Prüfung zu empfehlen

Treppen

Geschosstreppe: nicht bekannt

Kellerinntreppe: nicht bekannt

Treppe zum Dachraum: nicht bekannt

Zustand der Treppen: nicht bekannt

Dächer

Dachkonstruktion: Holzdächer ohne Dachgauben

Dachform: Satteldächer ohne Drempe

Dacheindeckung: harte Bedachungen, Dachsteine und ältere Dachziegel

Wärmedämmung: nicht bekannt

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Zustand der Dächer: nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit wird ungeprüft unterstellt

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: nicht bekannt

Brennstofflagerung: nicht bekannt

Beheizung der Räume: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

Kamin: vermutlich aus Ziegelstein gemauert, Kaminkopf verputzt (schlechter Zustand)

Elektroinstallation: nicht bekannt, vermutlich teilerneuerte Ausführungen

Wasser- und

Abwasserinstallationen:⁷ nicht bekannt, vermutlich teilerneuerte Ausführungen

Lüftungstechnik: vermutlich Fensterlüftung

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden und deren Funktionsfähigkeit insgesamt unbekannt ist.

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Soweit augenscheinlich erkennbar wurden um das Jahr 2000 die Fenster und die Haustür erneuert. Ob und welche Maßnahmen innen ergriffen wurden bzw. erforderlich sein könnten, wurde nicht bekannt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: vermutlich individuell, kleinräumig, Durchgangszimmer, gefangene Räume und niedrige Raumhöhen

Barrierefreiheit: vermutlich nicht barrierefrei

Belichtung / Besonnung: vermutlich eher mäßig

⁷ Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁸

Der Bau- und Unterhaltungszustand außen ist soweit augenscheinlich erkennbar teilweise sehr mäßig bis schlecht. Ein Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf sind zu erwarten. Bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel sind bereits augenscheinlich an den Fassaden und am Fachwerk erkennbar. Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. auch asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Bezüglich des Schädlingsbefalls am Fachwerk wird hier ungeprüft und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass dieser (noch) nicht substanziieller Art ist und im Rahmen einer fachgerechten Sanierung noch mit vertretbarem Aufwand behoben werden kann. Auf entsprechende Unsicherheiten und Risiken wird ausdrücklich hingewiesen. Im Zweifel ist die Überprüfung von einem spezialisierten Bausachverständigen zu empfehlen. Diese wurde angeregt, seitens der Gläubigerin jedoch nicht gewünscht. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann eine Wertbeeinflussung dann nur unter allen Vorbehalten in freier Würdigung gegriffen werden. Sollte sich der Sachverhalt im Nachhinein anders als angenommen darstellen, ist mit erheblichen Kosten zu rechnen, die die im Rahmen dieser Wertermittlung vorgenommenen Ansätze auch erheblich übersteigen können.

Weiter wird unterstellt, dass keine weiteren und insbesondere substanziiellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sogar entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel z.B. in nicht besichtigten Bereichen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁹

Ob ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) vorliegt, wurde nicht bekannt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich als mäßiger bis nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.

⁸ ohne rechtliche Würdigung

⁹ Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreicher Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

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

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung der Ausstattung und der Raumaufteilung ist daher ebenfalls nicht möglich. Somit wird hier ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine teilmodernisierte Ausstattung in weitgehend durchschnittlichem bismäßigem Zustand handelt. Von einem Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen (Annahmen unter Vorbehalt). Die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche wurde ebenfalls nicht bekannt und daher ohne Kenntnis des Genehmigungsstands rein überschlägig aus den Grundflächen abgeleitet. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich keine Garage. Neben dem Wohnhaus besteht die Möglichkeit, ggf. ein Fahrzeug abzustellen.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich straßenseitig in einem mäßigen Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Asphalt (schadhaft).
- Seitlich neben dem Anbau steht ein Holzschuppen.
- Hinter dem Wohnhaus sind vermutlich Rasenflächen und Pflanzungen mit Einfriedungen vorhanden. Der Garten ist nach Nordosten orientiert, der Zustand nicht bekannt.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem grenzständigen Einfamilienhaus (Fachwerkhaus, Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Drovestraße 109 in 52372 Kreuzau-Drove zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2022 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nach Kenntnisstand vermutlich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der Wohnnutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird ohne nähere Kenntnis auf eine allenfalls durchschnittliche Ausstattung in einem weitgehend durchschnittlichen bis mäßigen Zustand abgestellt (ohne Besichtigung, siehe in der Gebäudebeschreibung). Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten (u.a. Zustand der Fassaden und des Fachwerks sowie damit verbundene Risiken – s.o.) bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden insbesondere am Fachwerk eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch verschlechtern.

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Zustand der Fassaden und des Fachwerks wird ausdrücklich hingewiesen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert hier methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Das Ergebnis wird nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Bewertungsmethode zur Plausibilisierung des Ergebnisses, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird dabei zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene bzw. anzunehmende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden. Dabei ist insbesondere aufgrund der hohen Energiepreise und deutlich angezogenen Kreditzinssätzen inzwischen für ältere Immobilien eine geänderte Marktlage festzustellen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen¹⁰ in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Teilbereichs | Nutzung | Fläche |
|---|---------------------------------------|--------------------|
| A – bis 35 m Tiefe (bebaubar) | Einfamilienhaus, Gartenanteil hausnah | 325 m ² |
| B – Restfläche ab 35 m Tiefe | übrige Gartenfläche | 136 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 461 m ² |

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 170,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022.¹¹ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 1-2 |
| Grundstückstiefe | = | 35 m |
| Grundstücksfläche | = | 525 m ² |

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs A, insbesondere

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 11.10.2022 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | MD (Dorfgebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | halboffen |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 2 |
| Grundstückstiefe, ca. | = | 35 m |
| Grundstücksteilfläche | = | 325 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs A

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

| | | | |
|---|--------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| I. Bodenrichtwert | | | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen) | | = | 170,00 €/m² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
| | Richtwert- grundstück | Bewertungs- teilbereich | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2022 | 11.10.2022 | × 1,10 |
| beitragsfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis nach zeitlicher Anpassung | | = | 187,00 €/m² |

¹⁰ Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

¹¹ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|--------------------------|---|------------------|-------------------------------|
| | Richtwert- grundstück | Bewertungs- teilbereich | Anpassungsfaktor | |
| Lage in der Zone | übliche Lage | übliche Lage, Ori- entierung Nordost | × | 0,95 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag | | | = | 177,65 €/m ² |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 |
| Art der Nutzung | MD | MD | × | 1,00 |
| Tiefe (m) | 35 | 35 | × | 1,00 |
| beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 177,65 €/m² |

| IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A | | | | |
|--|--|--|------------|-------------------------------|
| beitragsfreier relativer Bodenwert, rund | | | = | 177,65 €/m² |
| Fläche | | | × | 325 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A | | | = | 57.736,25 € |
| | | | rd. | <u>58.000,00 €</u> |

Dem allgemeinen Preistrend folgend, wird für das laufende Jahr von weiterhin gestiegenen Bodenpreisen ausgegangen. Die Anpassung in Höhe von +10 % erfolgt dann objektspezifisch in freier Würdigung. Gleiches gilt für die Orientierung nach Nordosten (mit -5 % berücksichtigt).

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (unbebaute Restfläche Garten)

Der Wertansatz für den unbebauten Bewertungsteilbereich B (hinterer Garten) erfolgt hier als hausnahes Gartenland im Sinne der Bodenrichtwertdefinition mit rund 20,00 €/m².

| V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B | | | | |
|---|--|--|------------|------------------------------|
| abgabenfreier relativer Bodenwert, rund | | | = | 20,00 €/m² |
| Fläche | | | × | 136 m ² |
| abgabenfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B | | | = | 2.720,00 € |
| | | | rd. | <u>3.000,00 €</u> |

3) Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche derzeit zu **rund 61.000,- €** (58.000,- € + 3.000,- €).

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertmodell orientiert sich dann an den verfügbaren Marktdaten (Modellkonformität, siehe im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses). Aufgrund der unvollständigen Informationslage stehen sämtliche Ansätze unter Vorbehalt.

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

4.4.1 Sachwertberechnung

| | |
|--|-------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus |
| Berechnungsbasis | differenziert |
| • Brutto-Grundfläche (BGF), rund | 190 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 11.10.2022 (2010 = 100) | 167,7 |
| Normalherstellungskosten (inkl. BNK) | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 843,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.413,71 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 268.604,90 € |
| • Zuschlag | 10.000,00 € |
| Regionalfaktor | 1,00 |
| Gebäudeherstellungskosten | 278.604,90 € |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 25 Jahre |
| • prozentual ca. | 68,75 % |
| • Faktor | 0,3125 |
| Zeitwert | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 87.064,03 € |
| • besondere Bauteile | 500,00 € |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 87.564,03 € |

| | |
|--|-------------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | 87.564,03 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + 6.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 93.564,03 € |
| Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung) | + 58.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = 151.564,03 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × 1,25 |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = 189.455,04 € |
| Bodenwert Teilbereich B | + 3.000,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | - 15.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = 177.455,04 € |
| | rd. 177.000,00 € |

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, keine Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, musste die vermutlich wertrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) rein überschlägig aus der Flurkarte abgeleitet werden. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).¹² Der Gebäudestandard wurde ohne nähere Kenntnis der wertrelevanten Eigenschaften in der Systematik der NHK 2010 in freier Würdigung mit weitgehend einfach bis mittel angesetzt (2,1 von 5 Punkten, schadensfreier Zustand fiktiv unterstellt).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Zuschlag zum Herstellungswert

Ein Zuschlag zum Herstellungswert des Normgebäudes wird für den vermuteten Gewölbekeller soweit wertrelevant in Ansatz gebracht.

| Zuschlag | Wert (inkl. BNK) |
|-------------------------|------------------|
| pauschaler Ansatz, rund | 10.000,00 € |

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies vermutlich bedingt begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer zusätzlich verlängern, sondern nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken können. Für das Wohnhaus wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren angenommen (Zustand nach Investition).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen besonderen Bauteile werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

| besondere Bauteile | Zeitwert (inkl. BNK) rund |
|-------------------------|---------------------------|
| pauschaler Ansatz, rund | 500,00 € |

¹² inklusive Baunebenkosten

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem vermuteten Zeitwert angesetzt.

| | |
|-------------------------|---------------------------|
| Außenanlagen | Zeitwert (inkl. BNK) rund |
| pauschaler Ansatz, rund | 6.000,00 € |

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung in freier Würdigung modellkonform mit rund 1,25 angesetzt (Wertanpassung rund +25 %). Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren. Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Zustandsbesonderheiten an den Fassaden und am Fachwerk) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.¹³ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung. Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden.

| | |
|--|-------------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung | Wertbeeinflussung insg. |
| <ul style="list-style-type: none">freier pauschaler Ansatz für Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (s.o., Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund | -15.000,00 € |

¹³ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, stellt das Ertragswertverfahren somit einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Aufgrund der unvollständigen Informationslage stehen sämtliche Ansätze unter Vorbehalt.

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

| Ertragseinheit | Mieteinheit | wertrelevante Flächen Annahme ca. (m ²) | marktüblich erzielbarer Rohertrag | |
|----------------|---|--|-----------------------------------|-----------------|
| | | | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Gesamtobjekt | Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Garage | (145) | 715,00 | 8.700,00 |

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

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | = | 8.700,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung) | - | 2.255,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 6.445,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens Teilbereich A 1,1 % von 58.000 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | - | 638,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 5.807,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 1,1 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer | × | 21,753 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 126.319,67 € |
| Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 61.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 187.319,67 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | - | 15.000,00 € |
| Ertragswert | = | 172.319,67 € |
| | rd. | 172.000,00 € |

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

vermutlich wertrelevante Wohnfläche

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, keine Bauunterlagen vorlagen und ein Aufmaß nicht vorgenommen werden konnte, musste die vermutlich wertrelevante Wohnfläche aus der Brutto-Grundfläche (s.o.) rein überschlägig abgeleitet werden. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach boG) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

| | | | |
|------------------------|---|-----|------------|
| Verwaltungskosten: | 1 Wohnhaus à 312,- € | = | 312,00 € |
| Instandhaltungskosten: | ca. 145 m ² à 12,20 €/m ² | = | 1.769,00 € |
| Mietausfallwagnis: | 2% von 8.700,- € | = | 174,00 € |
| Summe: | | = | 2.255,00 € |
| | | rd. | 26 % |

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung mit rund 1,1 % angesetzt. Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

| besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Summe, rund | -15.000,00 € |

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 177.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 172.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen.

In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung möglich war und darüber hinaus daher hier in erheblich erhöhtem Umfang Annahmen getroffen werden mussten, wird ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann nur einer freien Würdigung unterliegen und wird daher (eher symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: $177.000,- \text{ €} \times 0,9 = 159.300,00 \text{ €}$, aufgerundet 160.000,- €. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Ansatz auch deutlich anders vorgenommen werden könnte. Somit muss es letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren.

Der Verkehrswert für das mit einem grenzständigen Einfamilienhaus (Fachwerkhaus) bebaute Grundstück Drovestraße 109 in 52372 Kreuzau-Drove

Grundbuch von Drove, Blatt 512A, Gemarkung Drove, Flur 30, Flst.-Nr. 26

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2022 mit rd.

160.000,00 €

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie Besonderheiten aufweist (u.a. am Fachwerk). Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 05.12.2022

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2022):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2022)
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2022):** Grundstücksbewertung – Marktdata und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2022):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2022):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdata und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2022) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Ort

Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Fotos – nur Außenaufnahmen (Die Fotos dürfen ausschließlich nur im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden.)

Wichtiger Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die enthaltenen Karten, Unterlagen und Daten sowie Fotos urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht erhoben.

Anlage 4: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Außenansicht



Bild 2
Außenansicht



Bild 3
Außenansicht



Bild 4
Außenansicht



Bild 5
Außenansicht



Bild 6
Zustand Fachwerk