

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 50/25  
unser Zeichen: agdn50/25K  
Datum: 11.02.2026

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer bisher gemischt genutzten Immobilie bebaute Grundstück (Vorderhaus mit Anbauten, Büro, Wohnen, Garage und Lager) Effertzgasse 40 in 52353 Düren-Birkesdorf.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 11.12.2025 ermittelt mit rund

**160.000,00 €**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulasten, umfassender Investitionsbedarf – siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
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	10
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	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorderhaus mit Anbauten	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	21
3.3	Gesamtbeurteilung	21
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	22
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Sachwertberechnung	28
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Ertragswertberechnung	33
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5	Verkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einer bisher gemischt genutzten Immobilie bebautes Grundstück (Vorderhaus mit Anbauten, Büro, Wohnen, Garage und Lager).
Objektadresse:	52353 Düren, Effertzgasse 40
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Birkesdorf, Blatt 1157A, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Birkesdorf, Flur 17 Flst.-Nr.: 88 Größe: 428 m <sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche)
Wohngebäudeversicherung:	nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren Auftrag vom 30.10.2025
---------------	----------------------------------------------------------------------------------

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	11.12.2025
Tage der Ortsbesichtigungen:	11.12.2025 und 16.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe meine Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 15.12.2025 und 16.12.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none"><li>○ Auszug aus dem Grundbuch von Birkesdorf, Blatt 1157A, letzte Änderung 30.09.2025, Ausdruck vom 30.09.2025</li><li>○ Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz</li><li>○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG</li><li>○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen</li><li>○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>○ mündliche Auskünfte im Ortstermin</li></ul>

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Düren vom 15.12.2025 und 16.12.2025 wird hingewiesen.

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Birkesdorf der Stadt Düren. Das Grundstück ist mit einer bisher gemischt genutzten Immobilie bebaut (Wohnhaus = Vorderhaus mit Anbauten, ehemals mit Büronutzung im EG und Wohnen im OG, Garage und Lager).

Das Vorderhaus ist Baujahr um/vor 1900, vermutlich mit Erweiterung nach 1950 (Anbauten). Das Vorderhaus verfügt über einen Gewölbekeller (ein Raum), Erd- und Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Die Anbauten sind teilunterkellert mit Erd- und Obergeschoss.

Straßenseitig steht eine Garage (vollgestellt). Im hinteren Bereich befinden sich eingeschossige Anbauten, die als Garage bzw. zu Lagerzwecken genutzt werden (vermietet, nicht besichtigt). Dazwischen befindet sich eine überdachte Stellplatzfläche (Überdachung schadhaft).

Nach Kenntnisstand wurde die Immobilie bisher nur punktuell modernisiert. Der Allgemeinzustand ist sehr mäßig bis teilweise schlecht bzw. desolat, mit substanziellem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition (ggf. Sanierung oder auch Teilabriss und Neubau). Das Dach ist an mehreren Stellen undicht. Erhebliche Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind insbesondere im Vorderhaus u.a. an der Dachgaube, den Geschossdecken (Holzbalken) bis ins Erdgeschoss vorhanden (ggf. gesondert zu begutachten). Die Immobilie ist vermutlich seit mehreren Jahren auch weitgehend unbeheizt. Der energetische Zustand ist einfach bis nicht mehr zeitgemäß.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

## 1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Vom Miteigentümer wurden teilweise Objektunterlagen zur Verfügung gestellt, u.a. Bauunterlagen und Berechnungen, Mietverträge. 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.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung des Anwesenden 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 (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist teilweise zu rechnen.

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

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten 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 (u.a. mögliche Besonderheiten bei Vermietung, mögliches Zubehör), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §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.

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

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

Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

### **1.3 Ortsbesichtigung, Fotos**

Bei den Ortsbesichtigungen konnten die Gebäude und das Grundstück in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Der Miteigentümer gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

### **1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

Das Objekt ist überwiegend ohne Nutzung bzw. seit Jahren nicht mehr bewohnt, aber noch teilweise möbliert bzw. vollgestellt. Die eingeschossigen Anbauten im hinteren Grundstücksbereich sind vermietet.

Nach Auskunft im Ortstermin sind folgende Nutzungen zu unterscheiden:

- a. Das Vorderhaus wurde im Erdgeschoss zuletzt von einer Miteigentümerin genutzt, inklusive der vorderen Garage. Die Nutzung wurde nach Kenntnisstand im Jahr 2021 aufgegeben.
- b. Die Wohnung im Obergeschoss des Vorderhauses war bis vor 2-3 Jahren vermietet und ist seitdem unbewohnt.
- c. Der Wohnhausanbau war im Obergeschoss vermietet. Nach Auskunft im Ortstermin ist der letzte Mieter verstorben. Der Nachlass wird von einem Nachlasspfleger verwaltet. Dieser hat den Mietvertrag zum 30.06.2025 gekündigt.
- d. Der Wohnhausanbau wurde im Erdgeschoss vom ehemaligen Mieter des Obergeschosses mit genutzt.
- e. Die hinteren Anbauten sind vermietet (ein Lagerraum und ein Pkw-Stellplatz). Das Mietverhältnis begann am 01.11.2024 und läuft auf unbestimmte Zeit. Eine monatliche Miete in Höhe von 200,- € wurde vereinbart (inklusive Strom). Der Mietvertrag für Gewerberäume wurde mit dem Miteigentümer abgeschlossen.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Bei dieser Wertermittlung wird auf den vorgefundenen Zustand abgestellt.

### **1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Das EG des Vorderhauses ist noch möbliert und mit Akten der letzten Nutzerin bestückt. Auch die Garage ist noch vollgestellt. Den Einrichtungen und Gegenstände kann nach diesseitiger Auffassung kein Zeitrestwert mehr zugewiesen werden. Mit erheblichen Entsorgungsaufwendungen ist zu rechnen (siehe dazu auch das gesonderte Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht).

## **1.6 Hinweise und Besonderheiten**

### *Bauaktenlage unvollständig*

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor. Im Ortstermin konnten wenige Bauzeichnungen eingesehen werden (näheres siehe in Abschnitt 2.3.3).

### *Baulasten*

Nach Auskunft der Stadt Düren bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

### *Beheizung der Immobilie*

Das Vorderhaus und die seitlichen Anbauten sind seit Jahren ohne Nutzung und vermutlich seit Jahren unbeheizt. Es ist nicht bekannt, ob wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus möglicherweise entstandene Beschädigungen bzw. entsprechende Risiken wird ausdrücklich hingewiesen (gesondert zu prüfen).

### *Möblierung, Kosten für Entsorgungsaufwendungen*

Das EG des Vorderhauses und der Anbau in Erd- und Obergeschoss sind noch möbliert bzw. vollgestellt, u.a. mit Büroeinrichtungen und Geschäftsunterlagen der ehemaligen Nutzerin (Büro) bzw. der ehemaligen Mieter. In der Garage steht u.a. noch ein Pkw. Nach Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass die Immobilie noch geräumt wird. Ein Erwerber muss daher mit entsprechenden Aufwendungen und Kosten für eine Entrümpelung und Entsorgung rechnen, die im Rahmen dieser Wertermittlung nur in freier Würdigung gegriffen werden können.

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

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist in erheblichem Umfang bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag abschließend 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:	Stadt Düren	ca.	95.000 Einwohner
	Stadtteil Birkesdorf	ca.	8.700 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Düren-Stadtmitte	ca.	3 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	70 km
	nach Köln	ca.	45 km
	nach Aachen	ca.	35 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.	2,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	1 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	400 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Düren)	ca.	2 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage bedingt geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche und gemischte Nutzungen, Kran- kenhaus Düren-Birkesdorf, Garagenhof und Autowerkstatt hinten angrenzend		

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglich-  
keiten, Kindergarten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Kranken-  
haus, Tankstelle und Bankzweigstellen sind in ausreichendem Angebot im Stadtteil und in  
Düren vorhanden.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 16 m, Tiefe ca. 26-28 m
Grundstücksform:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von West nach Ost

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Gemäß Flurkarte ist nicht auszuschließen, dass das Vorderhaus teilweise über die Grenze des Nachbargrundstücks Nr. 31 (Haus Nr. 42) hinausgebaut wurde. Ein Überbau ist dann vermutlich historisch. Regelungen dazu wurden nicht bekannt. <i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung</i> Im Rahmen dieser Wertermittlung konnte nicht geklärt werden, ob ein Überbau als rechtmäßig und zu dulden zu beurteilen wäre. Inwiefern sich daraus ggf. Wertbeeinflussungen ergeben könnten, lässt sich nicht näher greifen. Somit kann dieser Umstand nur im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätzen in freier Würdigung mitberücksichtigt werden. Von Regelungsbedarf ist auszugehen, Unsicherheiten verbleiben.
Grundstückseinfriedung:	nicht vorhanden

### 2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt noch im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Anmerkung: Zukünftige Entwicklungen sind derzeit nicht absehbar.

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

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

## 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen  
Verkehrsraum:

Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an  
den öffentlichen Verkehrsraum (Effertzgasse) als Ortstraße.

Verkehrsbelastung:

durchschnittlich

Straßenausbau:

Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Stra-  
ßenbeleuchtung

Anschlüsse an Ver- und  
Entsorgungsleitungen:

Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an  
die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) so-  
wie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Gas-  
versorgung liegt nach Auskunft des örtlichen Versorgers in  
der Straße, ein Hausanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren ortsübliche Immissionen  
wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Boden-  
schutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Alt-  
lasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des  
Bodenschutzgesetzes vor.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durch-  
geführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser  
Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bo-  
denverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprü-  
fung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Düren liegt das Bewertungsgrund-  
stück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 12/193 „Kranken-  
haus Birkesdorf“ (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom  
21.08.1976) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: von der Genehmigung des Bebau-  
ungsplans ausgenommen (grün durchgestrichen) und daher  
aus der näheren Umgebung abzuleiten (§ 34 BauGB)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 max.

Zahl der Vollgeschosse 2

Bezüglich näherer Erläuterungen und weiterer möglicher-  
weise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird  
auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der  
Stadt Düren oder deren Internetportal eingesehen werden  
kann.

festgesetztes Überschwemmungsgebiet:	Gemäß Internetportal <a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a> (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
Bodenordnung:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre:	nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden
	<i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i> Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Bei Neubebauung könnte die Straßenfront ggf. geschlossen werden (gesondert zu prüfen).

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Nach Auskunft der Stadt Düren enthält das Baulastenverzeichnis von Düren Eintragungen zu Lasten und zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks (siehe hierzu auch Anlage 4):</p> <p><i>in Baulastenblatt-Nr. 63/86:</i></p> <p>Das Grundstück soll so geteilt werden, wie es im beiliegenden Lageplan des ÖbVI XXXXXXXX eingetragen ist. Es entstehen die Teilflächen A und B.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das künftige östliche Grundstück (Teilfläche B) entlang der gemeinsamen künftigen Grenze zum Teilstück A in einer Tiefe von 5,0 m und einer Breite von 3,0 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 07.08.1986.</li><li>2. Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das künftige westliche Grundstück (Teilfläche A) entlang der gemeinsamen künftigen Grenze zur Teilfläche B in einer Tiefe von 7,50 m und einer Breite von 3,0 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 07.08.1986.</li><li>3. Öffentlich-rechtliche Verpflichtung, das künftige westliche Grundstück entlang der gemeinsamen künftigen Grenze zum herauszuteilenden östlichen Grundstück in einer Tiefe von 3 m und einer Breite von 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten und diese Fläche auf die für das Nachbargrundstück geltende Abstandsfläche nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 15.09.1986.</li></ol> <p><i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i> Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit den o.g. Baulasten die örtliche Situation seinerzeit im Rahmen einer Grundstücksteilung bauordnungsrechtlich geregelt. Die</p>
------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Baulastflächen sind inzwischen insgesamt bebaut. Da keine verwertbaren Bauunterlagen vorliegen, ist eine weitere Beurteilung dieses Sachverhalts im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich. Dabei kann weder entschieden werden, ob die vorhandenen Gebäude baurechtlich zulässig sind oder nicht bzw. die Baulasten ggf. anzupassen wären oder gelöscht werden könnten. Entsprechend verbleiben Unsicherheiten und Regelungsbedarf, die im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätze nur in freier Würdigung berücksichtigt werden können. Eine gesonderte Prüfung nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde wird empfohlen.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der Stadt Düren besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Der Miteigentümer hat Auszüge aus nicht bauaufsichtlich gestempelten Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Bei der Stadt Düren liegt zwar eine Bauakte vor, ohne dass für das Bewertungsgrundstück verwertbare Unterlagen enthalten sind. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage hinreichend 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 dann auch nicht abschließend 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.<sup>3</sup> Nach üblicher Verkehrsschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält dann im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätze in freier Würdigung einen Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.<sup>4</sup>

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Es verbleibt der Hinweis, dass je nach Folgenutzung ggf. ein entsprechendes Genehmigungsverfahren zu durchlaufen ist.

---

<sup>3</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>4</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>5</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Düren ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Gemäß § 8a KAG NRW werden für Straßenbaumaßnahmen, die ab dem 01.01.2024 beschlossen oder im Haushalt aufgeführt werden, keine Straßenbaubeiträge mehr erhoben. Die o.g. Straße fällt unter das Beitrags-erhebungsverbot. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 50/25). Eingetragen am 30.09.2025.

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.

<sup>5</sup> 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 bekannt gewordene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen inso- weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebe- schreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen und Auskünfte im Rahmen der Ortsbe- sichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ur- sprüngliche Bauherr und Voreigentümer 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 erfor- derlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfä- higkeit 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 Besonderhei- ten 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 ab- geleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Unter- suchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkun- gen 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 Ein- flüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Män- gelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Moderni- sierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. la- gebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Vorderhaus mit Anbauten

Nutzung:	zuletzt gemischt genutzte Immobilie (Wohnhaus = Vorder- haus mit Anbauten, ehemals mit Büronutzung im EG)
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Vorderhaus mit Gewölbekeller (ein Raum), Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Anbauten mit Erd- und Obergeschoss, teilun- terkellert
Ausbauten:	teilweise unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1900, Anbauten vermutlich nach 1950

#### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	massiv, Feldbrandziegelstein, Beton
Außenwände:	überwiegend massiv, teilweise Hohlblockstein, teilweise ver- mutlich Feldbrandziegelstein
Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Holzfachwerk (zumindest im DG)
Geschossdecken:	Keller: Gewölbe, Beton Geschosse: vermutlich Holzbalken, teilweise mit Feuch- tigkeitschäden

Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 1991 und 1999), teilweise noch einfach verglast, Fensterbänke außen aus Naturstein und Zementmörtel
Rollläden:	überwiegend aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingänge:	Vorderhaus straßenseitig mit Eingangstür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Baujahr vermutlich ca. 1990er Jahre) Vorderhaus seitlich mit alter Eingangstür aus Holz mit einfach verglasten Lichtausschnitten und zugeklebtem Briefschlitz Anbau seitlich mit alter Eingangstür aus Holz mit einfach verglasten Lichtausschnitten
Besondere Bauteile:	Dachgaube straßenseitig
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	überwiegend Putz mit Anstrich, nördliche Giebelseite ohne Belag (Feldbrandziegelstein)
Zustand:	sehr mäßig bis schlecht
<i>Treppen</i>	
Eingangsstufen:	jeweils eine aus Beton, straßenseitig mit Natursteinbelag
Geschosstreppen:	Vorderhaus mit gewendelter lackierter Holztreppe (180°), teilweise mit Stufenmatten, Holzgeländer mit Handlauf Anbau mit gewendelter Holztreppe mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Naturstein, Holzgeländer mit Handlauf
Kellerinnentreppen:	Vorderhaus mit steiler alter Holzstiege Anbau mit Betontreppe ohne Stufenbelag
Zustand der Treppen:	sehr mäßig, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Schädlingsbefall teilweise möglich
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktionen:	Holzdächer, Vorderhaus mit Dachgaube
Dachformen:	Vorderhaus mit Satteldach, Anbauten mit Pult- und Flachdach
Dacheindeckungen:	Vorderhaus und ein Anbau mit harter Bedachung (Dachziegel), hinterer Anbau bituminös
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit zumindest des Satteldachs nicht mehr gegeben, das Dach damit zu erneuern, Pultdach nicht bekannt, gesondert zu prüfen
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Beheizung:	alte Nachtspeicher-Einzelöfen im EG (nach Auskunft im Orts-termin nicht in Betrieb, Funktionsfähigkeit nicht bekannt), Beheizung ansonsten nur über mobile Elektroradiatoren
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer
Kamin:	vermutlich aus Ziegelstein gemauert
Elektroinstallation:	einfache Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>6</sup>	ältere und teilerneuerte Ausführungen

<sup>6</sup> Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Sonstiges:	soweit bekannt keine getrennte Verbrauchserfassung für Wasser je Einheit
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit können dann nicht mehr unterstellt werden (gesondert zu prüfen).

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung wurden in den letzten 25 Jahren vermutlich nicht vorgenommen. Nach Auskunft im Ortstermin wurde die Immobilie bei Übernahme um 1997/98 renoviert und eher punktuell modernisiert. Dazu wurden Fenster erneuert (ausgenommen Erdgeschoss vorne), hofseitig die Fassade gestrichen und die Einfahrt geteert sowie Nachtspeicheröfen eingebaut (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung außer Funktion). Um das Jahr 2000 wurde das Bad im OG des Vorderhauses erneuert. Sonstige Maßnahmen liegen bereits deutlich länger zurück.

#### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung:	individuell
Barrierefreiheit:	nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung:	durchschnittlich bis mäßig
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel: <sup>7</sup>	

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend sehr mäßig, teilweise schlecht bis desolat. Der Unterhaltungsstau ist substanziell mit erheblichem zeitnahe Bedarf zur Investition an Dach und Fach (ggf. Sanierung oder auch Teilabriss und Neubau) sowie im Bereich des Innenausbau, u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, an der Haustechnik und Türen sowie teilweise an den Fenstern, an Fassaden, an den Dächern und Dacheindeckungen mit Wärmedämmung sowie der Art der Beheizung. Das Dach des Vorderhauses ist an mehreren Stellen undicht. Erhebliche Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind u.a. an der Dachgaube, den Geschossdecken (Holzbalken) und bis ins Erdgeschoss vorhanden (ggf. gesondert zu begutachten). Die Immobilie ist vermutlich seit mehreren Jahren auch weitgehend unbeheizt. Bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel (siehe auch im Text, in der Raumlite und auf den Fotos in der Anlage) sind an allen wesentlichen Gewerken erkennbar, u.a. mit Rissbildungen, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung und Schimmelpilzbildung. Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien zu vermuten. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Somit kann nicht mehr unterstellt werden, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung im Bestand aus statischen, technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten,

<sup>7</sup> ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumlite

dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>8</sup>

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

Erweiterungsmöglichkeiten:

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

---

<sup>8</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

## **Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)<sup>9</sup>**

### *Keller*

Nutzung:	Kellerräume
Bodenbeläge:	Beton
Wände und Decken:	teilweise mit Anstrich
Zustand:	nicht sinnvoll nutzbar

### *Wohnbereich*

Fußböden:	Estrich und alte Holzdielen mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Laminat, PVC und Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	teilweise glatt, teilweise rau verputzt, Anstrich, Tapeten, Raufaser
WC Vorderhaus EG:	Putz mit Anstrich
WC Vorderhaus OG:	Putz mit Anstrich
Bad Vorderhaus OG:	keramische Fliesen raumhoch, eine Wand Putz mit Anstrich
Bad Anbauten OG:	keramische Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	teilweise verputzt und Raufaser, teilweise einfache Vertäfelungen
Innentüren:	alte Schleiflaktüren, teilweise mit Glaseinsatz zum Treppenhaus, einfache furnierte bzw. beschichtete Holzwerkstofftüren, normale Beschläge, Holzzargen, Metalltüren, Schiebetüren
Sanitäre Installationen:	erneuerungsbedürftig
WC Vorderhaus EG:	kleines Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC Vorderhaus OG:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, einfachste Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Vorderhaus OG:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Anbauten OG:	Duschtasse (wurde nach Wasserschaden entfernt), ein Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattungen:	teilweise noch Restmobiliar vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend einfache Ausstattung in schlechtem bis desolatem Zustand, wie vorgefunden weitgehend nicht mehr bzw. nur noch bedingt nutzbar
Flächen:	Die zuletzt als Büro und zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 226,5 m <sup>2</sup> .

<sup>9</sup> Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

## Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Vorderhaus</b>		
1.1	<b>Gewölbekeller</b>	ein Raum, Zugang vom Flur über steile alte Holzstiege, Hausanschluss Strom und Wasser, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Schimmelpilzbildung	
1.2	<b>Erdgeschoss</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,6 m, Restmobiliar und vollgestellt	
1.2.1	Raum 1	ehemaliger Bürobetrieb, vermutlich einfach verglaste Holzfenster	27,4
1.2.2	Raum 2	Durchgangsraum, Lagerraum	15,6
1.2.3	Raum 3	zwei Stufen tiefer, Durchgangsraum, Lagerraum	16,2
1.2.4	Flur	Kellerabgang, Aufgang zum OG	3,7
1.2.5	WC	Zugang vom Treppenhaus	1,1
Summe EG Vorderhaus, rd.:			64,0
1.3	<b>Obergeschoss</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m, unbeheizt bzw. nur mit mobilen Elektoradiatoren, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an Wänden und Decken mit Schimmelpilzbildung, stellenweise auch mit Ausblühungen im Sockelbereich, Absturzsicherungen Fenster fehlen	
1.3.1	Flur		1,4
1.3.2	Raum 1	Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung, Schimmelpilzbildung	15,2
1.3.3	Austritt	nicht nutzbar, Absturzsicherung fehlt	
1.3.4	Raum 2	Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung, Schimmelpilzbildung	11,8
1.3.5	Durchgang		4,3
1.3.6	WC	einfachst	1,3
1.3.7	Raum 3	Durchgangsraum, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung	10,2
1.3.8	Küche	eine Stufe tiefer, Durchgangsraum	11,4
1.3.9	Bad	erneuert im Jahr 2000, Durchlauferhitzer	5,3
Summe OG Vorderhaus, rd.:			61,0
1.4	<b>Dachgeschoss</b>	begehbar, keine Wärmedämmung, erhebliche Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit verfaulten Sparren und Holzbalkendecke, dringender Sanierungsbedarf	

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Flächen ca. in m<sup>2</sup></b>
<b>2</b>	<b>Anbauten</b>		
<b>2.1</b>	<b>Keller</b>	lichte Raumhöhe ca. 1,8 m, ein Raum, Versorgungsleitungen vom Vorderhaus aus	
<b>2.2</b>	<b>Erdgeschoss</b>	lichte Raumhöhe von ca. 2,45 m bis ca. 2,8 m	
2.2.1	Eingangsbereich	Aufgang zum OG, Kellerabgang	8,0
2.2.2	Raum 1	Durchgangsraum, Metalltür zum Treppenhaus, ein Nachtspeicherofen	19,7
2.2.3	Raum 2	Tür zur Garage/Lagerhalle	13,8
Summe EG Anbauten, rd.:			41,5
<b>2.3</b>	<b>Obergeschoss</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m, stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung	
2.3.1	Raum 1	Durchgangsraum, Elektroverteilung, Zwischenzähler	
2.3.2	Raum 2	Durchgangsraum	
2.3.3	Küche	Durchgangsraum	
2.3.4	Flur		
2.3.5	Bad	innenliegend, Duschtasse defekt, Decke offen	
2.3.6	Raum 3	erhebliche Schimmelpilzbildung	
Summe OG Anbauten, rd.:			60,0
<b>Summe der Flächen:<sup>10</sup></b>			<b>rd. 226,5 m<sup>2</sup></b>

<sup>10</sup> ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

## 3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich straßenseitig eine in massiver Bauweise errichtete Garage mit Betonboden und Estrich und elektrifiziertem Sektionaltor. Das Flachdach besteht aus Holz und ist bituminös eingedeckt. Stromanschluss ist vorhanden.

Die Zufahrt zur Garage und der überdachte Teil des Innenhofs (schadhaft) kann als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich über die gesamte Grundstücksbreite ein in massiver Bauweise errichteter eingeschossiger Baukörper mit Betonboden, Estrich, Rolltor, Fenster und Tür, der als Garage/Lager genutzt wird (vermietet). Das Flachdach besteht aus Holz und ist bituminös eingedeckt. Stromanschluss ist vorhanden. Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Nach Auskunft im Ortstermin sollen die Räume vollgestellt sein. Die Nutzfläche soll um 60 m<sup>2</sup> betragen.

### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr mäßigen Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Befestigte Flächen sind asphaltiert.
- Der Innenhof ist teilweise mit einer Metallkonstruktion und lichtdurchlässigen Kunststoffwellplatten überdacht (schadhaft). Der Innenhof ist zur Straße mittels eines Metallflügeltors verschließbar (zwischen vorderer Garage und Wohnhaus).

## 3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr nachhaltig nutzbar bzw. bewohnbar und auch nicht vermietbar (vermutlich außer die Garagen/Lager). Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, teilweise mit Niveauversätzen und Durchgangsräumen. Zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit ist eine Sanierung des Vorderhauses erforderlich, wobei die Grenze der Wirtschaftlichkeit teilweise auch erreicht werden kann.

Im Bewertungsansatz wird auf eine Sanierung abgestellt (Modellannahme). Für eine nachhaltige Folgenutzung sind somit substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Nach diesseitiger Auffassung ist ein (Teil-)Rückbau der baulichen Anlagen ggf. als Option zu prüfen.

## **4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung**

### **4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung**

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einer gemischt genutzten Immobilie bebaute Grundstück Effertzgasse 40 in 52353 Düren-Birkesdorf zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 vorgenommen (Vorderhaus mit Anbauten, ehemals Wohnen und Büro, Garage und Lager).

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“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine noch marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand, Ausstattung und Besonderheiten mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte (nur) zu angemessenem reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch deutlich verschlechtern.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich dann weitgehend auf Wohnnutzungen, ggf. mit Kleingewerbe bzw. Büro im EG. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung dieser Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz kann dann nicht mehr auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt werden.<sup>11</sup> Vielmehr wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer zumindest Teil-sanierungen vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten einkalkulieren wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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

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

---

<sup>11</sup> Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon 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 jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

## 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 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.

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

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 teilweise zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren teilsanierten Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 280,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.<sup>12</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	7 m

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	11.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	halboffen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	27 m
Grundstücksbreite, ca.	=	16 m
Grundstücksfläche	=	428 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>			
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			<b>= 280,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	11.12.2025	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>			<b>= 280,00 €/m<sup>2</sup></b>

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

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 280,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Tiefe (m)	35	27	× 1,05
Breite (m)	15	7	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd. 294,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			<b>= 294,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 428 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			<b>= 125.832,00 €</b> <b>rd. <u>126.000,00 €</u></b>

#### 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 zum Stichtag maßgeblichen 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. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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).

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

#### 4.4.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Vorderhaus	Anbau Wohnen
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	908,00 €/m <sup>2</sup> BGF	872,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x 193 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten (2010)</b> • Zuschlag	= 175.244,00 € + 5.000,00 €	250.264,00 € 5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	= 180.244,00 €	255.264,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11.12.2025 (2010 = 100)</b>	x 189,6 / 100	189,6 / 100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	= 341.742,62 €	483.980,54 €
<b>Regionalfaktor</b>	x 1,00	1,00
<b>Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	= 341.742,62 €	483.980,54 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 45 Jahre 43,75 % x 0,5625	linear 80 Jahre 30 Jahre 62,5 % 0,375
<b>alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte</b> • Gebäude	= 192.230,22 €	181.492,70 €
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	= 192.230,22 €	181.492,70 €
<b>Gebäudebezeichnung</b>	Anbau/Garage	Garage
	pauschal	pauschal
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	= 14.000,00 €	7.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)</b>	<b>394.722,92 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)</b>	<b>+ 10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)</b>	<b>= 404.722,92 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 126.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 530.722,92 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>x 0,80</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 40.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 384.578,34 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 225.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 159.578,34 €</b>
	<b>rd. 160.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden wenigen Bauunterlagen rein überschlägig vorgenommen (siehe Anlage 5). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).<sup>13</sup> Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit einfach bis mittel ermittelt (Vorderhaus 2,7 von 5 Punkten, Anbau Wohnen 2,4 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen). Die Garage und der Anbau/Garage hinten werden pauschal mit einem Zeitwert angesetzt.

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) 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 Vorderhaus und den Anbau Wohnen mit 80 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies begründbar, da für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit Maßnahmen zu kalkulieren sind, die im Wertermittlungsansatz im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Für das Vorderhaus wird im Modellansatz eine umfassende Modernisierung mit Erneuerung des Daches und Einbau einer Zentralheizung, für den Anbau Wohnen eine Teilmodernisierung unterstellt, ebenfalls inklusive Heizung. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken. Für das Vorderhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 45 Jahren und den Anbau Wohnen mit 30 Jahren in Ansatz gebracht (im Sachwertverfahren, Zustand nach Mindestinvestition).

---

<sup>13</sup> inklusive Baunebenkosten

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

## Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung modellkonform mit rund 0,80 angesetzt (Wertanpassung rund -20 %). Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei freigewürdigt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Risiken und Unsicherheiten, Investitionsbedarf) lassen sich dadurch jedoch nicht ausreichend abbilden, sodass eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich wird (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV). Weitere (u.a. modellbedingte) Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge in Höhe von rund -10 % erforderlich (u.a. für Risiken und Unsicherheiten sowie Regelungsaufwand).

Marktübliche Zu- oder Abschläge	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-40.000,00 €

## 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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.<sup>14</sup> Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

<sup>14</sup> Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von baulichen Besonderheiten abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen in und an den Gebäuden (mit teilweise signifikanter Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ansatz Vorderhaus rund</li> <li>○ Ansatz Anbau Wohnen rund</li> <li>○ Ansatz Anbau hinten, Garage und Hof</li> </ul> </li> <li>• freier pauschaler Ansatz für den Aufwand für Entrümpelung und Entsorgung, rund</li> </ul>	-150.000,00 € -50.000,00 € -10.000,00 € -15.000,00 €
Summe, rund	-225.000,00 €

#### 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.

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

#### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Vorderhaus	126,0	875,00	10.500,00
	Anbau Wohnen	101,5	650,00	7.800,00
	Anbau Lager/Garage	60,0	180,00	2.160,00
	Garage	1	75,00	900,00
Summen		256,5 / 1	1.780,00	21.360,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>21.360,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>4.622,20 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>16.737,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,75 % von 126.000,- € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>3.465,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>13.272,80 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer (gewichtete gemittelt)	×	<b>22,293</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>295.890,53 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>126.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>421.890,53 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>40.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>381.890,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>225.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>156.890,53 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>157.000,00 €</b>

#### 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die 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 als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) 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:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnen / Büro	2 × 359,00 €	718,00 €
	Garagen	2 × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnen / Büro	226,50 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	3.171,00 €
	Garagen	2 × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		427,20 €
Summe			4.622,20 €

### Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,75 % angesetzt. Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Risiken und Unsicherheiten, Investitionsbedarf) lassen sich dadurch jedoch nicht ausreichend abbilden, sodass eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich wird (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV). Weitere (u.a. modellbedingte) 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.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz) nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge in Höhe von rund -10 % erforderlich (u.a. für Risiken und Unsicherheiten, Regelungsbedarf).

Marktübliche Zu- oder Abschläge	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-40.000,00 €

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-225.000,00 €

## 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 Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 160.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 157.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen (Residualwert). Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

### **Der Verkehrswert für das mit einer gemischt genutzten Immobilie bebaute Grundstück (Vorderhaus mit Anbauten, Garage und Lager) Effertzgasse 40 in 52353 Düren-Birkesdorf**

Grundbuch von Birkesdorf, Blatt 1157A, Gemarkung Birkesdorf, Flur 17, Flst.-Nr. 88

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2025 mit rd.**

**160.000,00 €**

**in Worten: einhundertsechzigtausend Euro**

**ermittelt.**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulasten, umfassender Investitionsbedarf – siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 11.02.2026

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

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten 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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere**

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2026):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2026):** Grundstücksbewertung – Marktdata und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2026):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte):** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdata und Grundstücksmarktbericht

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2026) erstellt.