

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 67/25
unser Zeichen: agdn67/25K
Datum: 24.04.2026

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Froitscheidter Straße 89 in 52385 Nideggen-Schmidt.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 16.03.2026 ermittelt mit rund

175.000,00 €

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, 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 hohen Unsicherheit behaftet.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	3
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	5
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	5
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Bergschäden, Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	8
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
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 einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück.

Objektadresse: 52385 Nideggen-Schmidt, Froitscheidter Straße 89

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Schmidt, Blatt 166A, BV lfd. Nr. 2
Gemarkung Schmidt, Flur 8
Flst.-Nr.: 175 Größe: 789 m² (Gebäude- und Freifläche)

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 13.02.2026

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: 16.03.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 16.03.2026

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 18.03.2026

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Schmidt, Blatt 166A, letzte Änderung 19.01.2026, Ausdruck vom 19.01.2026
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

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. Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf die Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Düren vom 18.03.2026 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Schmidt der Stadt Nideggen. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

Die Immobilie wurde um 1969/70 errichtet, verfügt über einen Keller sowie Erd- und Obergeschoss und wurde bisher nicht wesentlich modernisiert. Der Allgemeinzustand ist sehr mäßig

bis teilweise schlecht, mit substanziellem Unterhaltungsstau und somit Bedarf zur umfassenden Investition. Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind teilweise im Keller sowie im Erd- und Obergeschoss erkennbar. Der energetische Zustand ist einfach bis nicht mehr zeitgemäß. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 143 m² (keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung).

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der 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 Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteeinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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

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

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

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, 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 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 der Ortsbesichtigung 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.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die Antragstellerin gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu. Entsprechend werden diesem Gutachten ausgewählte Fotos beigelegt.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Auskunft im Ortstermin ist die Immobilie seit rund drei Jahren unbewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft im Ortstermin ist und war unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Nach Auskunft im Ortstermin ist die Immobilie seit rund drei Jahren nicht mehr bewohnt und wurde über die kalte Jahreszeit nur notbeheizt. Es ist nicht bekannt, ob die Heizkreisleitungen und sonstige wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus möglicherweise entstandene Beschädigungen bzw. entsprechende Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

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.

³ Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

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 Nideggen	ca.	11.250 Einwohner
	Stadtteil Schmidt	ca.	3.150 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Nideggen	ca.	9 km
	nach Heimbach	ca.	10 km
	nach Simmerath	ca.	13 km
	nach Monschau	ca.	20 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	90 km
	nach Aachen	ca.	40 km
	nach Köln	ca.	65 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	75 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren oder A1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen jeweils	ca.	30 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 399 in	ca.	8 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Randlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße zur nächsten Bushaltestelle zu einem Bahnhof (Rurtalbahn: Nideggen-Brück)	unmittelbar unmittelbar ca.	5 km
Verkehrslage:	mäßiger		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Wald		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind im Ort vorhanden, u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Tankstellen und Bankzweigstelle. Weiterführende Schulen, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in Nideggen und darüber hinaus in Kreuzau, Vossenack und Monschau vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Simmerath.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	hängiges Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 20 m, Tiefe ca. 40 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Südost nach Nordwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	soweit bekannt teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

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

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 0) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

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.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Froitscheidter Straße) als Durchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom (über Flur) und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor. Durch die im Südkreis vorliegenden Vererzungen ist mit geogen bedingten erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen.

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung:

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Zu tatsächlichen Belastungen des Grundstücks wurde nichts bekannt. Im vorliegenden Fall lässt sich somit aus den vorliegenden Erkenntnisse kein zusätzlicher Werteinfluss begründet herleiten. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Planungsrechtliche

Vorgaben:

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

Der hintere Grundstücksteil liegt möglicherweise bereits im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben ist dort nach § 35 BauGB zu beurteilen.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

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

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Nideggen besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Nideggen konnte eingesehen werden. Diese enthält eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Einbau einer Kleinkläranlage aus dem Jahr 1969 (Bauschein Nr. 199/69 vom 20.05.1969). Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 27.05.1971 ausgestellt.

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

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.

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

⁵ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass 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:⁶

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu erteilt die Stadt Nideggen mit Schreiben vom 12.03.2026 folgende Auskunft:

„...teile Ihnen mit, dass das Grundstück Gemarkung Schmidt, Flur 8, Flurstück 175, an die öffentliche Straße mit der Bezeichnung "Froitscheidter Straße" grenzt.

In der Straße „Froitscheidter Straße“ liegt ein Mischwasserkanal, an den das o.g. Grundstück angeschlossen ist. Bezüglich der Kanalanschlussbeiträge wird bestätigt, dass dieser für das o.g. Grundstück nicht mehr anfallen wird.

Wunschgemäß wird Ihnen hiermit bescheinigt, dass für das o.a. Grundstück die Erschließungskosten für die Erschließung zu der öffentlichen Straße "Froitscheidter Straße" nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen werden. Sofern an dieser Straße zukünftig Straßenbaumaßnahmen erfolgen sollten, die z.Z. allerdings nicht absehbar sind, würde ein Beitrag auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) bzw. der Satzung der Stadt Nideggen über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen erhoben. Über die Höhe des dann entstehenden Ausbaubeitrages kann derzeit leider keine Aussage getroffen werden.“

Demnach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. 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 (hier unberücksichtigt).

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. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 67/25). Eingetragen am 19.01.2026.

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

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

wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen und Auskünfte im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche 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 erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	Keller, Erd- und Obergeschoss
Ausbau:	voll unterkellert
Baujahr:	1969/70

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	ältere Fenstertüren und Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (diese nachgerüstet in den 1980er Jahren), im Keller noch einfach verglast, Fensterbänke aus Naturstein
Rollläden:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	ältere Eingangstür aus Holz, Seitenteil mit nachträglich eingesetzter Isolierverglasung (vermutlich 1980er Jahre)

Besondere Bauteile: Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe

Außenansicht

Fassaden: Putz mit Anstrich
Zustand: sehr mäßig, mit erheblichem Rankenbewuchs

Treppen

Eingangstreppe: sieben Stufen aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein und Geländer mit Handlauf aus Metall
Geschosstreppe: gewendelte Betontreppe (90°) mit Stufenbelag aus Kunststein, Geländer aus Metall
Kellerinnentreppe: wie Geschosstreppe
Kelleraußentreppe: aus Beton ohne Stufenbelag
Zustand der Treppen: sehr mäßig

Dächer

Dachkonstruktion: nicht bekannt, vermutlich Betondächer
Dachformen: Flachdächer
Dacheindeckung: nicht bekannt, vermutlich bituminös
Wärmedämmung: nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer: nicht besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit muss ungeprüft unterstellt werden, eine Überprüfung wird dringend empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Ölzentralheizung von Viessmann, Typ Vitola biferral, Niedrigtemperatur, Baujahr 1988, technisch und wirtschaftlich überaltert, erneuerungsbedürftig
Brennstofflagerung: kellergeschweißter Stahltank Baujahr 1970 (Fassungsvermögen, Inhalt und Datum der letzten Reinigung nicht bekannt)
Beheizung der Räume: Stahlrippen- und Plattenheizkörper
Warmwasserversorgung: Warmwasservorratsbehälter von Viessmann für eine zentrale Versorgung über die Heizung, Baujahr 1988, technisch und wirtschaftlich überaltert, erneuerungsbedürftig
Kamin: Montageschornstein
Elektroinstallation: ältere einfache Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:⁷ baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik: Fensterlüftung
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Soweit augenscheinlich ersichtlich und bekannt ist, wurden bisher keine substanziellen Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung vorgenommen, die nachhaltig wirken. Für eine Folgenutzung im Bestand werden diese dann erforderlich.

⁷ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	individuell
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Belichtung / Besonnung:	weitgehend normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel: ⁸	

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend baujahresnah sehr mäßig bis teilweise schlecht und abgewohnt. Somit besteht ein substanzieller Unterhaltungsstau mit erheblichem Bedarf zur Investition im Bereich der gesamten Immobilie. Neben erheblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumlise und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen
- an den Außenwänden und Fassaden
- stellenweise an den Regenfallrohren und -rinnen
- an der Eingangstreppe und der Kelleraußentreppe
- an der Hauseingangstür, an Fenstern und Türen
- an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- an Sanitäreinrichtungen
- Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Stockflecken und Schimmelpilzbildung auf allen Ebenen
- Höhenversatz von der Terrasse zum Wohnraum nicht vorhanden, keine Drainagerinne

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen. Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren zwar augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt, sind aber teilweise auch nicht auszuschließen. Somit wird ohne abschließende Prüfung und nur unter Vorbehalt unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus statischen, technischen oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. 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 und auch keine Sanierungsplanung dar (was beides dringend empfohlen wird). Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

⁸ ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumlise

energetische Beurteilung: ⁹	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen Endenergiebedarf von 299,1 kWh/(m²a) für den Energieträger Leichtes Heizöl mit Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala H). ¹⁰ Mit Beeinträchtigungen im Wohnkomfort sowie entsprechend hohen Kosten für den Energieverbrauch und Aufwand bei der energetischen Modernisierung ist zu rechnen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

⁹ 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).

¹⁰ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 21.12.2022 ausgestellt und ist bis zum 20.12.2032 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Heizöl als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹¹

Keller

Nutzung:	Kellerräume, teilweise mit Tageslichtfenstern
Bodenbeläge:	teilweise mit Estrich
Wände und Decken:	weitgehend verputzt mit Anstrich
Zustand:	sehr mäßig

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich mit Oberbelägen aus Kunststein, PVC und älterem Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt, Tapeten, Raufaser
WC EG:	Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m
Dusche EG:	keramische Fliesen mit Dekor raumhoch
WC OG:	Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m
Bad OG:	Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m bis raumhoch
Dusche/WC KG:	keramische Fliesen mit Dekor raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m rundherum
Deckenflächen:	verputzt mit Anstrich
Innentüren:	einfachere furnierte Holzwerkstofftüren, einfachere Beschläge, Holz- und Stahlzargen
Sanitäre Installationen:	aus dem Baujahr
WC EG:	ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte
Dusche EG:	bodengleiche offene Dusche, ein Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt
WC OG:	ein Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG:	eingebaute Wanne, abgemauerte Duschtasse, ein Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Dusche/WC KG:	Duschtasse mit Abtrennung, ein Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	weitgehend dem Baujahr entsprechend einfacher in mäßigem und unterwohntem Zustand mit substanziellem Unterhaltungsstau
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 143 m ² .

¹¹ Ergänzend wird auf die Raumlste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,35 m	
1.1	Flur	beheizbar, Zugang Kelleraußentreppe (einfache Holztür)	
1.2	Kellerraum 1	beheizbar, Tageslichtfenster (einfach verglast), Revisions-schacht, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung	
1.3	Kellerraum 2	beheizbar, Tageslichtfenster	
1.4	Kellerraum 3	Heizungsraum, kein Estrich	
1.5	Kellerraum 4	Dusche/WC	
1.6	Kellerraum 5	Tankraum	
1.7	Kellerraum 6	Durchgangsraum, kein Estrich, Wände Rohzustand	
1.8	Kellerraum 7	gefangener Raum, kein Estrich, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung zu vermuten, Stromhausanschluss	
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,53 m, teilweise erhebliche Schimmelpilzbildung auf Boden- und Wandbelägen und auf den Innentüren	
2.1	Flur		13,0
2.2	Küche	Durchgangsraum	9,8
2.3	Raum 1	Durchgangsraum	12,3
2.4	Raum 2	Zugang zur Terrasse	24,5
2.5	Raum 3	Tür fehlt, Stromzähler, Elektroverteilung mit FI-Schalter	3,4
2.6	WC		2,3
2.7	Bad	Bodenfliesen brüchig	6,3
2.8	Abstellraum		1,2
2.9	Raum 4		10,4
2.10	Raum 5		10,4
2.11	Terrasse	<i>im vorgefundenen Zustand nicht mehr nutzbar</i>	
Summe EG, rd.:			93,6
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,55 m, stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an Außenwänden und Schimmelpilzbildung	
3.1	Flur		9,1
3.2	Raum 1		21,3
3.3	Raum 2		9,7
3.4	WC		2,3
3.5	Bad		7,1
Summe OG, rd.:			49,5
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹²			= 143,1 m²
			rd. 143 m²

¹² ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine in massiver Bauweise errichtete Garage mit Zugang zum Garten, Betonplatten als Bodenbelag und manuellem Stahlschwinger. Das Flachdach besteht aus Beton und ist bituminös eingedeckt. Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind vorhanden. Die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert und in schlechtem Zustand.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten und ungepflegten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Teilweise sind Einfriedungen vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonplatten.
- Möglicherweise sind Reste einer ehemaligen Kleinkläranlage vorhanden, über den (Ausbau)Zustand ist nichts bekannt.
- Die geplattete Terrasse ist nicht überdacht (im vorgefundenen Zustand nicht mehr nutzbar, erneuerungsbedürftig).
- Weiter sind verwilderte Rasenflächen und Pflanzungen mit teilweise höherem Bewuchs vorhanden. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist noch weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr bewohnbar und auch nicht vermietbar. Der Allgemeinzustand ist sehr mäßig bis teilweise schlecht. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind daher substantielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden dringend empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Froitscheidter Straße 89 in 52385 Nideggen-Schmidt zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) 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 marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand, Ausstattung und Bauweise mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte nur zu reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und der 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 auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz kann dann nicht mehr auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt werden. Vielmehr wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer umfassende Modernisierungen einkalkulieren und vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen, die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen 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 Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren 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 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 dabei auf einen nutzbaren teilmodernisierten Zustand nach Mindestinvestitionen und 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 180,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.¹³ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche (W)
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Anbauart	=	freistehend
Grundstückstiefe	=	0-40 m
Grundstücksfläche	=	---

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	16.03.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche (W)
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Anbauart	=	freistehend
Grundstückstiefe, ca.	=	40 m
Grundstücksfläche	=	789 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	180,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	16.03.2026	× 1,00
Art der Nutzung	W	W	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m²

¹³ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m ²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	789	× 1,00
Tiefe (m)	0-40	40	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 180,00 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 180,00 €/m²
Fläche			× 789 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 142.020,00 € <u>rd. 142.000,00 €</u>

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

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	795,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x 314 m²	28 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten (2010)	= 249.630,00 €	
• Zuschlag	+ 10.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 259.630,00 €	13.580,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.03.2026 (2010 = 100)	x 190,6 / 100	190,6 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 494.854,78 €	25.883,48 €
Regionalfaktor	x 1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 494.854,78 €	25.883,48 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	10 Jahre
• prozentual ca.	50 %	83,33 %
• Faktor	x 0,5	0,1667
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte		
• Gebäude	= 247.427,39 €	4.314,78 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile	+ 3.000,00 €	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	= 250.427,39 €	4.314,78 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	254.742,17 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 10.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 264.742,17 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 142.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 406.742,17 €
Sachwertfaktor	x 0,85
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 345.730,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 171.000,00 €
Sachwert	= 174.730,84 €
	rd. 175.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (siehe Anlage 4). 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).¹⁴ Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit einfach bis mittel ermittelt (2,4 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung nach Mindestinvestition (siehe boG)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	19,0 %	33,3 %	47,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

- Standardstufe 1 Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 2 Zweifach-Verglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

- Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
- Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

¹⁴ inklusive Baunebenkosten

Fußböden

Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen

Standardstufe 3 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung

Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung

Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Beschreibung der ausgewählten Standardstufen ist allgemein. Die Einordnung erfolgt anhand der überwiegenden Merkmale des Gebäudeteils der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	19,0	126,35
2	740,00	33,3	246,42
3	850,00	47,7	405,45
4	1.025,00	0,0	0,00
5	1.285,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			778,22
gewogener Standard = 2,4			rd. 778,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	705,00	19,0	133,95
2	785,00	33,3	261,40
3	900,00	47,7	429,30
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			824,65
gewogener Standard = 2,4			rd. 825,00

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF ca. [m ²]	NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	778,00	201,65	499,63
Gebäudeteil 2	825,00	112,35	295,19
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			794,82
rd.			795,00

Die Garage wird mit dem Standard 4,0 angesetzt (485,- €/m² BGF).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Ein Zuschlag zu den Herstellungskosten des Normgebäudes wird für die bisher nicht erfassten Kellerausbauten soweit wertrelevant in Ansatz gebracht.

Zuschlag werthaltige einzelne Bauteile	durchschnittliche Herstellungskosten (inkl. BNK)
Kellerausbauten pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

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 Wohnhaus mit 80 Jahren und die Garage mit 60 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies insofern begründbar, als für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit Maßnahmen zu kalkulieren sind, die im Wertermittlungsansatz modellbedingt im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern nur solche, die bauliche Missetände und unterlassene Instandhaltung abdecken. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen unterstellten Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet. In Abhängigkeit vom Modernisierungszeitpunkt wurden Modernisierungspunkte wie folgt ermittelt:

durchgeführte (vorrangig in den letzten 20 Jahren) und zeitnah als durchgeführt unterstellte Modernisierungsmaßnahmen ¹⁵	Punkte
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0,0
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,5
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0
• Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
• Wärmedämmung der Außenwände	0,0
• Modernisierung von Bädern	2,0
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0,0
Summe	8,5

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich auf Grund des Modernisierungsstandards und des tatsächlichen Alters (56 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten wesentlich werthaltigen einzelnen Bauteile (besonderen Bauteile und Einrichtungen) werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	3.000,00 €

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 innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 0,85 angesetzt (Wertanpassung rund -15 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere 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 (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

¹⁵ Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen bzw. aufgrund rechtlicher Vorschriften (z.B. GEG) erforderlich werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dach-eindeckung und der Fenster. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

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.¹⁶ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen im und am Gebäude (mit Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), Ansatz rund 1.100,- €/m² für rund 188 m² = 207.000,00 x 0,8 (gedämpft) = 165.500,- €, sowie für Mindestmaßnahmen auf dem Grundstück, insgesamt rund	-171.000,00 €

¹⁶ 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.

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 ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	EG und OG Nutzfläche KG Garage	143 45 1	1.100,00	13.200,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	13.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	3.170,20 €
jährlicher Reinertrag	=	10.029,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,9 % von 142.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.698,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.331,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,9 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,841
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	204.124,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	142.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	346.124,64 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	346.124,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	171.000,00 €
Ertragswert	=	175.124,64 €
	rd.	175.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 4). 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:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 367,- €	=	367,00 €
	1 Garage à 48,- €	=	48,00 €
Instandhaltungskosten:	143 m ² relevante Fläche à 14,40 €/m ²	=	2.059,20 €
	45 m ² relevante Nutzfläche à 7,20 €/m ²	=	324,00 €
	1 Garage à 108,- €	=	108,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 13.200,- €	=	264,00 €
Summe:		=	3.170,20 €

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 1,9 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

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) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-171.000,00 €

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. 175.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls rd. 175.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

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

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Froitscheidter Straße 89 in 52385 Nideggen-Schmidt

Grundbuch von Schmidt, Blatt 166A, Gemarkung Schmidt, Flur 8, Flst.-Nr. 175

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2026 mit rd.

175.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, 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 hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 24.04.2026

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

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

werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

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 – Marktdaten 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 Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lage im Raum

Anlage 2: Lage im Ort

Anlage 3: Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 4: Ausschnitte aus Bauzeichnungen (Abweichungen bei Bemaßung und Aufteilung möglich) und Flächenberechnungen

Anlage 5: Fotos (Die Fotos dürfen ausschließlich nur im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden. Das Einverständnis zur Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde erteilt.)

Wichtiger Hinweis:

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