

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 13/26
unser Zeichen: agdn13/26K
Datum: 22.06.2026

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 Am Rebstock 8 in 52372 Kreuzau-Winden sowie das unbebaute Grundstück (öffentliche Verkehrsfläche davor).



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 03.06.2026 ermittelt mit rund

400.080,00 €

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher 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 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.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
271	80,00 €
290	400.000,00 €
Summen	400.080,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
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	Bergschäden, Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
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	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung Flst. Nr. 290	24
4.4.1	Sachwertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
4.5	Ertragswertermittlung Flst. Nr. 290	30
4.5.1	Ertragswertberechnung	31
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück sowie ein davor liegendes unbebautes Grundstück, dass Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist.

Objektadresse: 52372 Kreuzau, Am Rebstock 8

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Winden, Blatt 3184

Gemarkung Winden, Flur 2

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 271 Größe: 4 m²

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 290 Größe: 560 m²

Gesamtgröße der Einheit: 564 m²

Wohngebäudeversicherung
mit Elementarschäden:

Ja (nach Auskunft im Ortstermin)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 06.05.2026

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 für die Aktenzeichen 33 K 13/26 und 33 K 14/26. Die Verfahren werden gemäß § 18 ZVG miteinander verbunden. Es führt das Verfahren 33 K 13/26. Eine Trennung bleibt vorbehalten.

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag:

03.06.2026

Tag der Ortsbesichtigung:

03.06.2026

Teilnehmer am Ortstermin:

siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Düren vom 05.06.2026

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen:

insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Winden, Blatt 3184, letzte Änderung 23.03.2026, Ausdruck vom 27.03.2026
- 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 des 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 meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Düren vom 05.06.2026 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in Ortslage von 52372 Kreuzau-Winden, Am Rebstock 8, sowie ein unbebautes Grundstück als Teil der davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Immobilie wurde um 1974/75 errichtet. Sie ist unterkellert, verfügt über Erd- und Obergeschoss sowie einen nicht ausgebauten Dachraum. Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 133 m² (keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal.

Nach Auskunft im Ortstermin wurde die Immobilie nach dem Erwerb im Jahr 2020 umfangreich modernisiert. Der Allgemeinzustand ist normal, stellenweise noch mit Unterhaltungsstau. In einem Kellerraum sind Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar. Der energetische Zustand ist weitgehend durchschnittlich bis teilweise nicht mehr zeitgemäß (Dach). Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage, vor dem Wohnhaus Pkw-Stellplätze.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden teilweise Objektunterlagen zur Verfügung gestellt bzw. zur Einsicht vorgelegt, u.a. Bauunterlagen und ein Maklerexposé. 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse 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. /Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des Mit Unscharfen ist zu rechnen.

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.

Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. 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.

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.

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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Gebäude und die Grundstücke 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 Antragstellerin und die Rechtsbeistände waren nicht anwesend. Die Miteigentümerin konnte somit nicht zur Immobilie befragt werden.

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.

Der Miteigentümer und Bewohner der Immobilie 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

Das Wohnhaus wird vom Miteigentümer eigengenutzt und bewohnt. 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 wird unter der Objektadresse kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.³

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehenden und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist teilweise bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und Investitionsbedarf nach sich ziehen können, 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:	Gemeinde Kreuzau	ca.	18.000 Einwohner
	Ortsteil Winden	ca.	2.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Kreuzau	ca.	2 km
	zur Kreisstadt Düren	ca.	9 km
	nach Aachen	ca.	40 km
	nach Köln	ca.	50 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 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.	13 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 oder B 399 jeweils in	ca.	5 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	100 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	150 m
	zu einem Bahnhof (Kreuzau, Rurtalbahn)	ca.	2 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	ruhige Wohnlage im Ortsteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind im Ort nur in eingeschränktem Umfang vorhanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstellen und Banken sind in ausreichendem Angebot in Kreuzau vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Düren.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 14 m, Tiefe ca. 38-46 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
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 2.2.5) 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:	Flst. Nr. 290 grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Am Rebstock) als Wohnstraße, Anliegerstraße und Sackgasse.
Verkehrsbelastung:	sehr mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum, 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 und Telefon vorhanden. Gasversorgung 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 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.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Gemeinde Kreuzau liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13 (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 08.03.1974) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Geschossflächenzahl GFZ: 0,8 max.

Zahl der Vollgeschosse 2

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Gemeinde Kreuzau oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

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:

Die Bewertungsgrundstücke sind gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Flst. Nr. 290 ist weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

Flst. Nr. 271 ist Teil der öffentlichen Verkehrsfläche und auch nicht anderweitig nutzbar.

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 Auskunft der Gemeinde Kreuzau besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Der Kreis Düren hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Diese enthält eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Pkw-Garage aus dem Jahr 1974 (Bauschein Nr. 721/1974 vom 12.07.1974). Die Bescheinigung der Schlussabnahme liegt mir nicht vor. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

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 zumindest die materielle Legalität begründbar 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.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:⁶

Flurstück Nr. 290: baureifes Land

Flurstück Nr. 271: sonstige Fläche

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.

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

Erschließungszustand: Flurstück Nr. 290 ist voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand: Hierzu erteilt die Gemeinde Kreuzau mit Mail vom 07.05.2026 folgende Auskunft:

„Hiermit wird bescheinigt, dass für das Grundstück 271 u. 290 kein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB bzw. Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW mehr zu zahlen ist.

Das Flurstück 271 ist jedoch für den öffentlichen Straßenverkehr vorgesehen.“

Demnach ist das Flurstück Nr. 290 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 Gebühren-erhebungen nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1, betreffend BV lfd. Nr. 1 (Flst. Nr. 271)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 13/26). Eingetragen am 23.03.2026.

lfd. Nr. 2, betreffend BV lfd. Nr. 2 (Flst. Nr. 290)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 14/26). Eingetragen am 23.03.2026.

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 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:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Obergeschoss und Dachraum
Ausbau:	voll unterkellert, Dachraum nicht ausgebaut
Baujahr:	soweit bekannt um 1974/75

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv mit Klinkervorsatzschale
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Leichtmetall/Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 2020), Fensterbänke innen und außen aus Naturstein
Rollläden:	aus Kunststoff und mit elektrischem Antrieb vorhanden

Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Baujahr 2020), Seitenteile mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Kelleraußentreppe
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	verklinkert
Zustand:	weitgehend durchschnittlich
<i>Treppen</i>	
Eingangstreppe:	fünf Stufen aus Beton mit Podest, Stufenbelag aus Naturstein, schmiedeeisernes Geländer
Geschosstreppe:	Betontreppe in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Naturstein, schmiedeeisernes Geländer mit überzogenem Handlauf
Kellerinnentreppe:	wie Geschosstreppe
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz/Metall
Kelleraußentreppe:	aus Beton mit Stufenbelag aus Fliesen
Zustand der Treppen:	durchschnittlich
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach ohne Drempe
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit ersichtlich Wellfaserzementplatten (Asbesthaltigkeit nicht bekannt), teilweise mit Unterspannbahn (schadhaft)
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich nicht vorhanden (nachzurüsten)
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, eine baujahresübliche Ausführung und Funktionsfähigkeit werden ungeprüft unterstellt, Wärmedämmung ist nachzurüsten
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	Ölzentralheizung von Buderus, Typ G125 BE ECO-21, Niedertemperatur, 21 KW, Baujahr möglicherweise 2015
Brennstofflagerung:	vier Kunststoffbatterietanks mit rd. 1.500 Liter Fassungsvermögen (Inhalt und Datum der letzten Reinigung möglicherweise 2018)
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad, im Keller noch ältere Universalheizkörper
Warmwasserversorgung:	Warmwasservorratsbehälter für eine zentrale Versorgung über die Heizung
Kamin:	vermutlich Montageschornstein
Elektroinstallation:	durchschnittliche teilerneuete Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁷	soweit bekannt teilweise ältere und teilerneuete 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

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

sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Um 2015 wurde vermutlich die Heizung erneuert. Nach Auskunft im Ortstermin wurden nach der Übernahme der Immobilie im Jahr 2020 folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

- Erneuerung der Fenster mit elektrischen Rollläden und der Haustüranlage
- teilweise Bodenbeläge erneuert (großformatiger Natursteinbelag), im EG teilweise auch neuer Estrich
- im EG Decken abgehängt und mit integrierter Beleuchtung versehen
- teilweise Wände neu verspachtelt und gestrichen
- Stromleitungen im EG teilweise erneuert, Wasserleitungen vom Keller aus erneuert
- Heizkörper erneuert (ausgenommen Keller)
- Sanitäranlagen im EG und OG erneuert
- Terrasse vergrößert
- Betonelemente (Betonzaun) im hinteren Grundstücksbereich errichtet

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:
Barrierefreiheit:
Belichtung / Besonnung:
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:⁸

zweckmäßig, Durchgangszimmer
nicht gegeben
normal

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend teilmodernisiert durchschnittlich. Teilweise besteht noch ein Unterhaltungsstau an der Haustechnik, an den Innentüren sowie an der Dacheindeckung mit Wärmedämmung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise an den Fassaden
- stellenweise an der Dacheindeckung (Unterspannbahn), fehlende zeitgemäße Wärmedämmung
- stellenweise an den Innentüren
- am Bodenbelag der Loggia
- Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an der Eingangstreppe und stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Keller

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich (hier insbesondere an der Dacheindeckung aus Faserzementplatten). Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

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

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine 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. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁹

Ein Energieausweis gemäß GEG (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 für das Baujahr durchschnittlich bis teilweise nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen (u.a. Dach). Mit Beeinträchtigungen im Wohnkomfort sowie entsprechend höheren Kosten für den Energieverbrauch und Aufwand bei der energetischen Modernisierung ist zu rechnen. Nachrichtlich: im Maklerexposé wird ein Endenergieverbrauch von 203,8 kWh/m²a ausgewiesen.

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).

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)¹⁰

Keller

Nutzung:	Kellerräume, teilweise ausgebaut
Bodenbeläge:	mit Estrich und Fliesen
Wände und Decken:	verputzt mit Anstrich
Zustand:	weitgehend durchschnittlich bis mäßiger

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich mit besseren Oberbelägen aus Laminat und Naturstein, im Sanitärbereich Naturstein
Wandflächen:	teilweise glatt, teilweise rau verputzt mit Anstrich
WC EG:	Natursteinbelag bis zu einer Höhe von ca. 1,2 m, darüber Putz mit Anstrich
Bad OG:	Natursteinbelag teilweise halbhoch, teilweise raumhoch, ansonsten Putz mit Anstrich
Deckenflächen:	teilweise glatt verputzt mit Anstrich, teilweise abgehängte Vertäfelungen gestrichen, teilweise mit integrierter Beleuchtung
Innentüren:	einfachere furnierte Holzwerkstofftüren (gestrichen), normale Beschläge, Stahlzargen
Sanitäre Installationen:	
WC EG:	kleines Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad OG:	schwollenfreie Dusche mit Schiebetür aus Glas, zwei Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	freistehende Infrarotsauna-Kabine
Ausstattung und Zustand:	weitgehend teilmodernisierte Ausstattung in weitgehend normalem Zustand, teilweise leichter Unterhaltungsstau
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 133 m ² .

¹⁰ Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,4 m; Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung	
1.1	Flur	beheizbar, Elektroverteilung (mit FI-Schalter)	
1.2	Kellerraum 1	Heizungsraum, Warmwasserstandspeicher	
1.3	Kellerraum 2	beheizbar, zwei schmale Tageslichtfenster, freistehende Infrarotsauna-Kabine	
1.4	Kellerraum 3	Tankraum, Anstrich Boden/Wand blättert teilweise ab	
1.5	Kellerraum 4	Waschküche, einfache Dusche, Waschbecken, beheizbar, halbhoch gefliest, Zugang zur Kelleraußentreppe	
1.6	Kellerraum 5	Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung mit Ausblühungen, Lage unter der Terrasse	
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,47 m	
2.1	Diele	Treppenauf-/abgang offen	7,2
2.2	WC		1,8
2.3	Wohn-/Essraum	offen zur Küche	38,1
2.4	Küche	offen, Zugang zur Terrasse	11,6
2.5	Abstellraum		1,1
2.6	Terrasse	durch darüberliegenden Balkon teilweise überdacht, Holzdielenbelag, Holzgeländer, Treppe aus Beton mit Natursteinbelag in den Garten, ältere elektrische Markise	9,5
Summe EG, rd.:			69,3
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,48 m	
3.1	Diele/Flur	Aufgang zum Dachraum, Treppenabgang	10,1
3.2	Raum 1		13,4
3.3	Raum 2		12,3
3.4	Bad	Durchgangsraum	6,7
3.5	Raum 3	Zugang Loggia	16,2
3.6	Loggia	Fliesenbelag teilweise schadhaft, Metall-/Holzgeländer	4,6
Summe OG, rd.:			63,3
4	Dachraum	lichte Raumhöhe max. ca. 2,0 m, nicht ausbaubar, keine Wärmedämmung erkennbar, Unterspannbahn schadhaft	
Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:¹¹			= 132,6 m² rd. 133 m²

¹¹ 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 angebaute Garage mit Betonboden und elektrifiziertem Stahlschwinger. Das Flachdach ist bituminös eingedeckt. Stromanschluss ist vorhanden. Innen sind stellenweise Rissbildungen und Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar.

Hinter der Garage erstreckt sich als Überdachung auch der Kelleraußentreppe eine Metallkonstruktion mit Eindeckung aus lichtdurchlässigen Doppelstegplatten.

Die Zufahrt zur Garage kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden. Weitere Stellplätze für Fahrzeuge befinden sich vor dem Haus.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen bis mäßigeren Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Holzzaun, Metallzaun und Betonelemente vorhanden. Nach vorn ist der Garten durch ein doppelflügeliges Metalltor abgeschlossen.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster und Waschbetonplatten sowie Rasengittersteinen.
- Die Terrasse ist als Holzkonstruktion erhöht angelegt und wurde zum Garten vergrößert. Sie ist teilweise durch die darüberliegende Loggia überdacht. Zusätzlich ist eine ältere Markise angebracht.
- Weiter sind ein Vorgarten, Rasen und Pflanzungen und ein älteres Holzgartenhaus vorhanden. Der Garten ist nach Westen orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie wurde teilmodernisiert und befindet sich in einem weitgehend durchschnittlichen bis teilweise mäßigeren Zustand. Ein Unterhaltungsstau ist noch vorhanden. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und auch vermietbar. Sie erfüllt weitgehend übliche Anforderungen an Wohnraum. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann kurz- bis mittelfristig weitere Investitionen zu kalkulieren. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden 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 Am Rebstock 8 in 52372 Kreuzau-Winden und das davor liegende unbebaute Grundstück (öffentliche Verkehrsfläche) zum Wertermittlungstichtag 03.06.2026 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.

Flst. Nr. 271 ist für den öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen und als öffentliche Verkehrsfläche nicht marktgängig. Ggf. kann diese Fläche an die Gemeinde Kreuzau übertragen werden.

Bei Flst. Nr. 290 handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). Hinsichtlich der vorhandenen baulichen Besonderheiten im und am Gebäude (s.o.) wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer diese 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). Darüber hinausgehende 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 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.

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 Ertragswertverfahrens 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 zunächst auf einen schadensfreien Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Ggf. vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und/oder 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 jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bezeichnung	Nutzung	Fläche
Flurstück Nr. 290	Einfamilienhaus, Garage, Garten	560 m ²
Flurstück Nr. 271	öffentliche Verkehrsfläche	4 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Zone, in der auch das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 280,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.¹² Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	0-40 m
Grundstücksfläche	=	---

1) Bodenwertermittlung für Flurstück Nr. 290

Eigenschaften des Bewertungsbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	03.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	38-46 m
Grundstücksteilfläche	=	560 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 280,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Flurstück Nr. 290	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	03.06.2026	× 1,05
Art der Nutzung	W	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	leicht bessere Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 294,00 €/m²

¹² Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Flurstück Nr. 290	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 294,00 €/m ²
Entwicklungs-zu- stand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
beitragsrechtli- cher Zustand	frei	frei	× 1,00
Fläche (m ²)	keine Angabe	560	× 1,00
Tiefe (m)	0-40	38-46	× 1,00
Vollgeschosse	1-2	2	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 294,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 294,00 €/m²
Fläche	× 560 m ²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= 164.640,00 € <u>rd. 165.000,00 €</u>

2) Bodenwertermittlung für Flurstück Nr. 271 (öffentliche Verkehrsfläche)

Bei Flst. Nr. 271 handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die soweit erkennbar einen Teil der Straße vor dem Wohnhausgrundstück bildet und sich noch im Privateigentum befindet. Ein darüber hinaus gehender zusätzlicher Nutzen für das Wohnhausgrundstück ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Flst. Nr. 271 ist im Grundbuch unter einer separaten Nummer gebucht und daher separat veräußerbar. An öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen besteht am Immobilienmarkt jedoch keine Nachfrage, so dass deren Wert mit null Euro anzusetzen wäre. Als potenzieller Erwerber dürfte daher allein noch die Gemeinde Kreuzau in Frage kommen. Bei der Übernahme von öffentlichen Verkehrsflächen werden aktuell 20,00 €/m² gezahlt. Entsprechend wird hier der Wertansatz wie folgt vorgenommen:

V. Ermittlung des Bodenwerts für Flurstück Nr. 271	
relativer Bodenwert, rund	= 20,00 €/m²
Fläche	× 4 m ²
Bodenwert für Flurstück Nr. 271	<u>rd. 80,00 €</u>

4.4 Sachwertermittlung Flst. Nr. 290

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)	638,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x 377 m²	19,5 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten (2010) • Zuschlag	= 240.526,00 € + 18.000,00 €	9.457,50 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 258.526,00 €	9.457,50 €
Baupreisindex (BPI) 03.06.2026 (2010 = 100)	x 193,4 / 100	193,4 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 499.989,28 €	18.290,81 €
Regionalfaktor	x 1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 499.989,28 €	18.290,81 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 40 Jahre 50 % x 0,5	linear 60 Jahre 15 Jahre 75 % 0,25
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte • Gebäude • Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile	= 249.994,64 € + 9.500,00 €	4.572,70 €
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	= 259.494,64 €	4.572,70 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	264.067,34 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 15.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 279.067,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 165.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 444.067,34 €
Sachwertfaktor	x 0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 399.660,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 0,00 €
Sachwert	= 399.660,61 €
	rd. 400.000,00 €

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).¹³ Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit überwiegend mittel ermittelt (2,9 von 5 Punkten).

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung Ist

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,7		0,3	
Dach	15,0 %	0,5	0,3	0,2		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,8	0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,3	0,7		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %			0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	23,9 %	48,8 %	19,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 4 Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach

- Standardstufe 1 Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
- Standardstufe 4 Dreifach-Verglasung, Sonnenschutzglas, aufwändigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

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

¹³ inklusive Baunebenkosten

Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
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 das zu bewertende Gebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	7,5	42,75
2	635,00	23,9	151,76
3	730,00	48,8	356,24
4	880,00	19,8	174,24
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			724,99
gewogener Standard = 2,9			

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010	724,99 €/m² BGF
Korrekturfaktoren	
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG ¹⁴	x 0,88
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 637,99 €/m² BGF
	rd. 638,00 €/m² BGF

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

Zuschlag zu den Herstellungskosten

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

¹⁴ Die Grundfläche des DG wird mit in die BGF einbezogen. Von einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit ist auszugehen. Somit ist modellkonform eine Anpassung vorzunehmen.

Zuschlag werthaltige einzelne Bauteile	durchschnittliche Herstellungskosten (inkl. BNK)
Kellerausbauten pauschaler Ansatz, rund	18.000,00 €

Baupreisindex

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

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 Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies begründbar, denn das Gebäude wurde bereits teilweise modernisiert. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen 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
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1,0
• Modernisierung der Heizungsanlage	1,5
• Modernisierung von Bädern	2,0
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0
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 (51 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren.

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 des Daches, Erneuerung der Dacheindeckung. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

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	9.500,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	15.000,00 €

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 0,90 angesetzt (Wertanpassung rund -10 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann ggf. 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse unter der Annahme ermittelt, dass keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind (daher 0,- €).

4.5 Ertragswertermittlung Flst. Nr. 290

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. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Garage	133	1.150,00	13.800,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	13.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	2.714,20 €
jährlicher Reinertrag	=	11.085,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 165.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.887,50 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.198,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,594
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	234.422,19 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	165.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	399.422,19 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	399.422,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	0,00 €
Ertragswert	=	399.422,19 €
	rd.	399.000,00 €

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 Ist) 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:	133 m ² relevante Fläche à 14,40 €/m ²	=	1.915,20 €
	1 Garage à 108,- €	=	108,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 13.800,00	=	276,00 €
Summe:		=	2.714,20 €

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 1,75 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, 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.

5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

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 für Flst. Nr. 290 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 400.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 399.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit. Der Bodenwert von Flst. Nr. 271 wurde mit rund 80,- € ermittelt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben können. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtext und eine entsprechend erhöhte 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 Gesamtverkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück Am Rebstock 8 in 52372 Kreuzau-Winden und das unbebaute Grundstück davor (öffentliche Verkehrsfläche)

Grundbuch von Winden, Blatt 3184, Gemarkung Winden, Flur 2, Flst.-Nrn. 271 und 290

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2026 mit rd.

400.080,00 €

in Worten: vierhunderttausendundachtzig Euro

ermittelt.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
271	80,00 €
290	400.000,00 €
Summen	400.080,00 €

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art, siehe dazu im Gutachtext), 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, 22.06.2026

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist

oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. 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

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 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.