

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

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

52349 Düren

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

Az. des Gerichts: 033 K 092/15
unser Zeichen: agdn092/15K
Datum: 20.12.2021

Gutachten

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück sowie das unbebaute Grundstück in 52353 Düren-Arnoldsweiler, Auf dem Driesch 22, als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit wurde zum Stich-
tag 03.12.2021 (Aktualisierung) ermittelt mit rund

430.000,00 €

Der Zeitwert für mögliches Zubehör wurde ermittelt mit rund

3.000,00 €

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (siehe dazu im Gut-
achtentext). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vor-
gaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer
erhöhten Unsicherheit behaftet.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte ge-
kürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrs-
wertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewie-
sen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefo-
nisch noch schriftlich erteilt.

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
785	99,9 %	429.500,00 €
842	0,1 %	500,00 €
Summen	100 %	430.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

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, Innenaufnahmen	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht	11
2.3.2	Bodenordnung, Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienhaus	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude	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	24
4.4.1	Sachwertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Ertragswertberechnung	29
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück sowie ein unbebautes Grundstück als wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 52353 Düren, Auf dem Driesch 22

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Arnoldsweiler, Blatt 1122
Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 4
lfd. Nr. 1 Flst. 785 Größe: 240 m²
lfd. Nr. 2 Flst. 842 Größe: 2 m²
Gesamtgröße: 242 m² (Gebäude- u. Freifläche)

Brandversicherungswert: nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Düren, August-Klotz-Straße 14, 52349 Düren
Auftrag vom 05.11.2021 zur Aktualisierung meines Gutachtens aus dem Jahr 2016 für das Aktenzeichen 033 K 092/15 (Auftrag vom 07.01.2016 für die Aktenzeichen 033 K 092/15 und 033 K 106/15. Die Verfahren wurden gemäß § 18 ZVG miteinander verbunden. Es führt das Verfahren 033 K 092/15).
Auf meine Stellungnahme vom 23.05.2016 und das Ergänzungsgutachtens zum Aktenzeichen 3 T 249/16 Landgericht Aachen vom 23.12.2016 wird ergänzend hingewiesen bzw. verwiesen.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Düren zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 03.12.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 03.12.2021

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Arnoldsweiler, Blatt Nr. 1122, letzte Änderung 05.07.2019, Ausdruck vom 16.11.2021
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Aktualisierungen der behördlichen Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- Aktualisierung der Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG

- Lageplan bzgl. festgesetzter Überschwemmungsgebiete über die Internetportale www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) und www.flussgebiete.nrw.de (Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln)
- Straßenkarte, Orts- und Lageplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal
- aktueller Bodenrichtwert und Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet im Stadtteil Arnoldsweiler der Stadt Düren. Das größere Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Das kleine Grundstück ist diesem zur Straße hin vorgelagert und unbebaut.

Nach Auskunft des Miteigentümers wurde das Wohnhaus zwischen 1992 und 1997 in massiver Bauweise errichtet, in 1994 teilweise bezogen und bis 1997 in Eigenleistung fertig gestellt. Es ist voll unterkellert, verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit Dachsteinen eingedeckt und verfügt über eine Wärmedämmung. Die Fassaden sind vorder- und rückseitig verkleidet sowie seitlich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff und verfügen überwiegend über Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung beheizt (aus dem Baujahr), über die auch die Warmwasserversorgung sichergestellt wird.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt insgesamt rund 209 m². Die Terrasse ist nach Nordosten orientiert, eine nutzbare Gartenfläche nicht vorhanden. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend durchschnittlich. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als weitgehend durchschnittlich zu bezeichnen. Das Wohnhaus befindet sich auch in einem gepflegten baujahresdurchschnittlichen Zustand. Nach Auskunft des Miteigentümers wurden seit 2016 nur im Sanitärbereich kleinere Maßnahmen vorgenommen. Ansonsten befand sich das Bewertungsobjekt soweit erkennbar weitgehend im bei den Ortsbesichtigungen vom 26.01.2016 und 25.11.2016 vorgefundenen Zustand.

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

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Die bereits vorliegenden Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden aktualisiert, dabei teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der

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

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 sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

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

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

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

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

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen und lokalen Märkte erheblich beeinflusst. Die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen und es bestehen noch immer deutliche Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche. Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zudem 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 auch nur 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 somit nicht berücksichtigt.

1.3 Ortsbesichtigung, Innenaufnahmen

Am 03.12.2021 wurde im Beisein des Miteigentümers erneut eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Dabei konnten die Gebäude und die Grundstücke in Augenschein genommen werden. Ein erneutes Aufmaß wurde nicht vorgenommen. Der Miteigentümer gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Das Wohnhaus wird nach wie vor eigengenutzt und ist bewohnt. Es 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

Gemäß Online-Auskunft der Stadt Düren ist unter der Objektadresse für die Miteigentümerin ein Gewerbe angemeldet. Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin soll dieses jedoch abgemeldet sein.

Weiter ist eine Einbauküche vorhanden, die nach Auskunft des Miteigentümers im Jahr 2003 maßangefertigt wurde. Bei den Elektrogeräten handelt es sich um Markengeräte. Die Einbauküche könnte hier aufgrund der individuellen Anpassung mögliches Zubehör i.S.d. § 97 BGB darstellen (ohne abschließende rechtliche Würdigung). Daher wird hier ein separater Wertansatz in freier Würdigung vorgenommen. Im Hinblick auf das Alter der Einbauten wird ein wirtschaftlich handelnder Erwerber vermutlich ggf. bereit sein, noch rund 3.000,- € zusätzlich dafür zu bezahlen. Entsprechend werden hier rund 3.000,- € in Ansatz gebracht.

Sonstiges bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

1.6 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

Das Flurstück Nr. 842 ist selbständig nicht sinnvoll verwertbar und daher ausschließlich als Arrondierungsfläche zum Flurstück Nr. 785 anzusehen (wirtschaftliche Einheit). Sofern die Bewertungsgrundstücke in der Hand eines Eigentümers verbleiben, ergeben sich daraus nach diesseitiger Auffassung auch keine weiteren Vor- oder Nachteile. Somit wird hier zunächst der

Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.³ Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte nach fiktivem Wertanteil der Grundstücke. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei getrennter Veräußerung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen werden müssten. Ansonsten würden vermutlich die Regelungen zum Notweg nach § 917 BGB greifen. Letztendlich muss es dann in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände je nach Sachstand und Verfahrensweise im Zeitpunkt der Versteigerung ggf. bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

³ Es ist darauf hinzuweisen, dass sich andernfalls niedrigere Einzelverkehrswerte ergeben würden.

2 Grundstücksbeschreibung

Lagepläne siehe in Anlage 1 - 3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Düren	ca.	90.000 Einwohner
	Stadtteil Arnoldsweiler	ca.	3.300 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Düren	ca.	5 km
	nach Köln	ca.	45 km
	nach Aachen	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen	Flughafen Köln/Bonn	ca.	55 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 4 von Aachen nach Köln Anschluss Düren in	ca.	3,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	2 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße zur nächsten Bushaltestelle zum nächsten Bahnhof (Düren)	ca. ca. ca.	300 m 800 m 4,5 km
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend ruhige Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
Art der Bebauung und Nutzun- gen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil in eingeschränktem Umfang vorhanden. Kindergarten, Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheke, Bankzweig- und Poststelle befinden sich vor Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich in Düren.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände, teilweise angefüllt und hinter der Terrasse abfallend
Zuschnitt:	Breite ca. 10 m, Tiefe ca. 24 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	Hauseingang erhöht, schmaler Gartenstreifen tiefer liegend
Grundstückslage:	am Ende einer Sackgasse mit Wendehammer, Orientierung der Terrasse nach Nord-Ost

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch das Wohnhaus und die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Nach Auskunft im Ortstermin soll die Grenzwand des Nachbargebäudes auf Flst. Nr. 841 ab dem EG ca. 35 cm auf Flst. Nr. 785 stehen. Eine Nachmessung der Außenmaße straßenseitig (Klinkerschale) hat im Vergleich mit hier vorliegenden Bauunterlagen und der Flurkarte dann keine signifikanten Abweichungen ergeben. Dies deckt sich mit den Ergebnissen des Aufmaßes vom 25.11.2016. Insofern wird dann hier auch unter Vorbehalt davon ausgegangen, dass kein wertrelevanter Überbau i.S.d. §§ 912 bis 916 BGB vorliegt.

Grundstückseinfriedung: zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

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

Eigene Feuchtigkeitsmessungen sowie Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminationen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht von den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Die Bewertungsgrundstücke grenzen (als wirtschaftliche Einheit) einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Auf dem Driesch) als Wohnstraße und Sackgasse. Flst. Nr. 785 ist dabei nur über das sehr schmale Flst. Nr. 842 erreichbar. Bei der Bewertung als wirtschaftliche Einheit ergibt sich daraus keine Wertrelevanz (siehe in Abschnitt 1.6).
---	--

Verkehrsbelastung:	sehr mäßig (nur Anlieger)
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, 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, Gas, Telefon und Fernsehkanalanschluss 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.
Altlasten:	Nach Auskunft des Kreises Düren sind im Altlastenverdachtsflächenkataster keine Eintragungen vorhanden. Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche						
Bauplanungsrecht:	Nach Auskunft der Stadt Düren liegen die Bewertungsgrundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 13/189 „Auf dem Driesch“ (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 16.09.1978) mit folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet) Maße der baulichen Nutzung: <table><tr><td>Grundflächenzahl</td><td>GRZ: 0,4</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl</td><td>GFZ: 0,8 max.</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>2</td></tr></table> Bauweise: offen sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung 0°-30°. Wegen weiterer möglicherweise den Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Düren bzw. auf deren Internetportal eingesehen werden kann. Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. <i>Beurteilung:</i> Das Flurstück Nr. 785 ist planungsadäquat bebaut und gut ausgenutzt. Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand nicht.	Grundflächenzahl	GRZ: 0,4	Geschossflächenzahl	GFZ: 0,8 max.	Zahl der Vollgeschosse	2
Grundflächenzahl	GRZ: 0,4						
Geschossflächenzahl	GFZ: 0,8 max.						
Zahl der Vollgeschosse	2						
sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre:	nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden						

2.3.2 Bodenordnung, Baulasten, Denkmalschutz

Bodenordnung:	Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Düren enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu <i>Lasten</i> der Bewertungsgrundstücke. Auf dem Nachbargrundstück Nr. 841 ist dann eine <i>begünstigende</i> Baulast eingetragen. Es handelt sich um die Übernahme einer Abstandfläche in einer Breite von 14 m und einer Tiefe von 3,1 m mit Grenzbebauung zur Errichtung eines Einfamilienhauses und Garage (siehe Anlage 4). <i>Beurteilung:</i> Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit der o.g. Baulast die örtliche Situation im Rahmen der Baugenehmigung bauordnungsrechtlich geregelt. Die Baulast beschränkt die Nutzung des Grundstücks nicht, sondern hat die vorhandene Nutzung erst ermöglicht. Nach diesseitiger Auffassung geht im Bestand daher von der Baulast keine signifikante Wertbeeinflussung aus, die über die allgemeinen Ansätze hinaus zusätzlich zu berücksichtigen wäre.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Stadt Düren besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Düren wurde im Jahr 2016 eingesehen. Gemäß aktueller Auskunft der Stadt Düren haben sich danach keine Veränderungen des Aktenstands ergeben. Die Bauakte enthält eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Pkw-Garage vom 25.06.1993 (Bauschein Nr. 1011/93). Die Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung ist auf den 13.11.1996 datiert.

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 aber auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass zumindest die materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben ist. Im Dachgeschoss ist dabei zu beachten, dass dieses entgegen der ursprünglichen Baugenehmigung vollständig zum dauernden Aufenthalt ausgebaut ist. Der Keller ist zwar ebenfalls ausgebaut, aber nicht zum dauernden Aufenthalt genehmigt und dazu vermutlich auch nicht genehmigungsfähig.

Entsprechend der örtlichen Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert dann auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält dann in freier Würdigung einen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Ansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierenden Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken.⁴ Auch aus Haftungsgründen wird dabei empfohlen, die Genehmigungslage vor einer vermögenswirksamen Disposition zu klären. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollte, ist die Auswirkung auf

⁴ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit hier nur unter Vorbehalt der Überprüfung und des Nachweises unterstellt werden kann und ggf. zusätzliche Kosten anfallen können, die hier nicht berücksichtigt sind. Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können 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.

den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dabei letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 5 ImmoWertV:

als wirtschaftliche Einheit baureifes Land

Erschließungszustand:

als wirtschaftliche Einheit voll erschlossen

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Düren sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei einzustufen. Es sind auch keine Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass damit zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG nicht ausgeschlossen sind.

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 (betreffend BV lfd. Nr. 1 und 2 (Flst. Nr. 785 und 842):
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Düren,
33 K 92/15. Eingetragen am 22.10.2015.

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 vorgefundene Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen, Auszüge aus der Bauakte und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht als wertbeeinflussend eingestuft wurden. 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. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit nachfolgend Baumängel 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 Baumängel oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr:	nach Auskunft im Ortstermin 1992-97, Erstbezug im Jahr 1994 (im Dachgeschoss), dann nach und nach in Eigenleistung fertig gestellt

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv, nach Auskunft im Ortstermin teilweise WU-Beton und Schwerbetonstein, Innenwände aus Kalksandstein
Außenwände:	massiv, vermutlich aus Bims- und Hohlblockstein, straßenseitig mit Klinkervorsatzschale und Wärmedämmung aus Mineralwolle, seitlich mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	massiv, Bims- und Kalksandstein
Geschossdecken:	Beton-Einschubdecken von Raab
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, zwei Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff (laminiert), außen aus Klinker oder mit Abdeckung aus Leichtmetall

Rollläden: überwiegend aus Kunststoff vorhanden, teilweise mit manuel-
lem und teilweise mit elektrischem Antrieb
Hauseingang: nach Auskunft im Ortstermin einbruchhemmende Eingangs-
türe aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolierverglastem Licht-
ausschnitt (Panzerglas)
Besondere Bauteile: kleine Eingangstreppe, Treppe vom Keller zur Garage, Keller-
lichtschächte

Außenansicht

Fassaden und Giebel: verklindert und mit Wärmedämmverbundsystem
Zustand: durchschnittlich

Treppen

Eingang: zwei Stufen erhöht
Geschosstreppe: einläufige Betontreppe (180°), Stufenbelag aus Teppichbo-
den, Geländer aus Metall mit Türen (Kindersicherung)
Kellerinnentreppe: wie Geschosstreppe
Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe aus Leichtmetall
Kellertreppe zur Garage: aus Beton ohne Stufenbelag
Zustand der Treppen: normal

Dach

nur eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschlie-
ßend beurteilbar
Dachkonstruktion: Holzdach ohne Dachgauben
Dachform: Satteldach mit Drempe
Dacheindeckung: soweit ersichtlich Dachsteine
Wärmedämmung: soweit ersichtlich als Zwischensparrendämmung vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches: eine baujahresübliche Funktionsfähigkeit und Schadensfrei-
heit wird unterstellt

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Gaszentralheizung von Wolf, Baujahr 1994
Brennstofflagerung: keine
Beheizung der Räume: Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, vereinzelt Hand-
tuchheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung: Warmwasservorratsbehälter für die zentrale Versorgung über
die Heizung
Kamine: Montageschornstein, zweizügig
Elektroinstallation: überdurchschnittliche bis gute Ausstattung, zwei Zähler, Ka-
belfernsehanschluss in fast allen Räumen, Gegensprechan-
lage (auf die Telefone geschaltet), Videoüberwachungsan-
lage
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁵ baujahresübliche Ausführungen
Lüftungstechnik: Fensterlüftung, vier dezentrale Klimageräte (bewegliche Sa-
chen, daher nicht mit bewertet)
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,
Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)
vorgenommen wurden.

⁵ Nach Auskunft des Miteigentümers im Ortstermin wurde im Jahr 2010 eine Dichtheitsprüfung der
Abwasseranlagen (Hausanschlüsse) durchgeführt. Ein Protokoll hierüber liegt jedoch nicht vor. Die
Dichtheit der Abwasseranlagen wird daher ungeprüft vorausgesetzt.

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin gab es im Jahr 2003 einen Zimmerbrand in der Küche im Erdgeschoss. Dieser wurde mit Schaum gelöscht und hat umfangreiche Renovierungsarbeiten nach sich gezogen. In den Jahren 2007 und 2013/14 wurden die WCs inkl. der Spülkästen ausgetauscht. Um das Jahr 2010/11 wurde die Videoüberwachungsanlage installiert. Nach dem Jahr 2016 wurden dann teilweise kleinere Maßnahmen im Sanitärbereich und an Heizkörpern vorgenommen.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, nicht barrierefrei

Belichtung / Besonnung: normal

Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten,

Beschädigungen, Mängel⁶:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist überwiegend normal und gepflegt. Im Bereich des Innenausbaus besteht teilweise ein Unterhaltungsstau (teilweise an Boden- und Deckenbelägen), weiter an den Fassaden (Anstrich des Wärmedämmverbundsystems) und der Heizungsanlage. Abgesehen von üblichen Gebrauchsspuren sind keine baulichen Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen oder Mängel erkennbar. Ein Höhenversatz von der Terrasse zum Wohnraum ist nicht vorhanden (nach heutigen Maßstäben nicht normgerechte Ausführung).

Dabei wird unterstellt, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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 oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁷

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen Energieverbrauchskennwert von 109,8 kWh/(m²a) für den Energieträger Erdgas für Heizung und Warmwasser und Strommix für Hilfsgeräte aus.⁸

⁶ siehe auch in der Raumliste

⁷ 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 ggf. mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

⁸ Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 02.02.2014 ausgestellt und ist bis zum 01.02.2024 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Erdgas als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden.

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

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)

Keller

Nutzung: komplett ausgebaut
Bodenbeläge: Estrich mit Fliesen, teilweise Teppichboden
Wände und Decken: Strukturputz und Vertäfelungen
Zustand: durchschnittlich

Wohnbereich

Fußböden: schwimmender Estrich mit Oberbelägen aus Fliesen und hochwertiger Teppichauslegeware (überwiegend aus 2006), im Sanitärbereich keramische Fliesen, Feinsteinzeug und Vinyl

Innenansichten: Strukturputze mit Anstrich
WC EG: Fliesen mit Dekor raumhoch
Dusche/WC OG: Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad/WC OG: Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad/WC DG: Fliesen mit Dekor raumhoch

Deckenflächen: Vertäfelungen aus Fichte/Tanne, überwiegend weiß lackiert, teilweise mit integrierter Beleuchtung

Türen: leichte Echtholztüren, überwiegend weiß lackiert, teilweise Glastüren, normale Beschläge, Stahlzargen (teilweise mit Kunststuck)

Sanitäre Installationen:

WC EG: kleines Waschbecken aus Glas, Stand-WC, normale Ausstattung und Qualität, weißes Sanitärobjekt
Dusche/WC OG: abgemauerte Duschtasse mit Vorhang, Waschbecken aus Glas/Edelstahl, Stand-WC, durchschnittliche bis bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad/WC OG: eingebaute Eckwanne, abgemauerte Duschtasse mit Vorhang, ein Waschbecken, Hänge-WC, bessere Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitärobjekte
Bad/WC DG: eingebaute Wanne, Waschtisch, Stand-WC, bessere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattung: Es ist eine individuell eingepasste Einbauküche vorhanden, die jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten ist (siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 1.5.

Besondere Einrichtungen: eingemauerter Tresor, demontierbare Einbauschränke

Ausstattung und Zustand: durchschnittlich bis überdurchschnittliche Ausstattung in gepflegtem Zustand, Haustierhaltung

Nutzbarkeit: Das Wohnhaus ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und vermietbar.

Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
1	Keller	lichte Raumhöhe ca. 2,22 m	
1.1	Flur		
1.2	Kellerraum 1	ehemals als Büroraum genutzt	
1.3	Kellerraum 2	Treppenaufgang zur Garage	
1.4	Kellerraum 3	Heizungs- und Waschraum	
1.5	Kellerraum 4	privater Büroraum mit einem Klimastandgerät, Leichtbauwand als Raumteiler vor den Installationen der Hausanschlüsse, Brunnenschacht (Sumpfpumpe) für die Drainage	
1.6	Kellerraum 5		
2	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,48 m	
2.1	Flur	mit eingemauerter Glasvitrine mit Beleuchtung	
2.2	WC	renoviert	
2.3	Küche	offen zum Wohnbereich mit Essplatz und Standplatz für ein Klimagerät	
2.4	Wohnraum	Durchgangsraum, Glasvitrine (zum Flur)	
Summe EG, rd.:			82,9
3	Obergeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,46 m	
3.1	Flur	demontierbarer Wandschrank (mit kleiner Stufe)	
3.2	Abstellraum	Boden- und Deckenbelag fehlt	
3.3	Raum 1	demontierbarer Wandschrank	
3.4	Raum 2	nicht besichtigt	
3.5	Dusche/WC	renoviert	
3.6	Raum 3	Schlafzimmer mit demontierbaren Wandschränken	
3.7	Bad	zu Raum 3, Handtuchheizkörper, renoviert, Fliesenmosaik grau und Glasbildwand Dusche ergänzt	
Summe OG, rd.:			74,7
4	Dachgeschoss	lichte Raumhöhe von ca. 1,0 m bis max. 2,6 m	
4.1	Treppenabsatz		
4.2	Wohnraum	mit Küchenzeile, Dachflächenfenster aus Holz, Klimagerät	
4.3	Bad	Dachflächenfenster aus Holz	
Summe DG, rd.:			51,3
4	Dachraum	Zugang über Luke und Aluleiter, Wärmedämmung	
Summe der zu Wohnzwecken genutzten Flächen:			= 208,9 m²
ausgebaute Nutzfläche im Keller:			rd. 209 m²
			rd. 71 m²

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude

Garagen / Stellplätze

Auf dem Flurstück Nr. 785 befindet sich eine in massiver Bauweise angebaute Garage (ca. 9 m lang) mit Betonboden, Estrich und einem elektrifizierten Stahlschwinger. Ansonsten befindet sich die Garage im Rohbauzustand. Das Flachdach besteht aus Betonfertigelementen und ist bituminös eingedeckt. Ein Strom- und Wasseranschluss ist vorhanden. Durch eine rückwärtige Metalltür gelangt man über 5 Stufen zu einem schmalen Gartenstreifen. Von der Garage führt eine Treppe in den Keller (Rohbauzustand).

Weiter besteht die Möglichkeit, die Zufahrt zur Garage als zusätzlichen Stellplatz zu nutzen. Der Belag ist hier teilweise abgesackt.

Außenanlagen

Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Es sind Einfriedungen als Maschendrahtzaun und Mauern vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonpflaster (teilweise abgesackt).
- Die Terrasse ist gefliest und mit einer elektrischen Kastenmarkise ausgestattet. Über fünf Stufen gelangt man zu einem schmalen Gartenstreifen, der weitgehend mit Schotter und Fliesen befestigt ist. Von dort hat man rückwärtig Zugang zur Garage.
- Weiter ist ein Grillkamin aus Betonelementen vorhanden. Der Terrassen- und der Gartenbereich sind nach Nordosten orientiert und der nutzbare Gartenbereich beschränkt sich auf einen sehr schmalen Streifen.

Nebengebäude

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück sowie das unbebaute Grundstück in 52353 Düren-Arnoldsweiler, Auf dem Driesch 22, als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungstichtag 03.12.2021 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Der hier ermittelte Verkehrswert stellt auch darauf ab, dass die Immobilie vom Ersteher mit dem Zuschlag unverzüglich selbst genutzt werden kann.

Beim Bewertungsobjekt 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 als selbstgenutztes Einfamilienhaus entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). In der aktuellen Marktlage wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer allenfalls Mindestabschläge für zeitnah notwendige Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird.

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung aller ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Die dazu erforderlichen Investitionskosten bzw. deren Werteinfluss 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 wertmindernd 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. Die ermittelten Werte sind daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) gültig, 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. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) wird der Verkehrswert hier methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Sachwert der Gebäude (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.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Bewertungsmethode zur Plausibilisierung des Ergebnisses, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 16 ImmoWertV). Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. 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 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 schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden.

4.3 Bodenwertermittlung

Die Flurstücke Nr. 785 (240 m²) und 842 (2 m²) werden als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst (242 m²).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 210,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021.⁹ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	15 m
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	03.12.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	24 m
Grundstücksbreite, ca.	=	10 m
Grundstücksfläche insgesamt	=	242 m ²

Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke

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

I. Bodenrichtwert				
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			=	210,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstücke	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2021	03.12.2021	× 1,10	
abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis nach zeitlicher Anpassung			=	231,00 €/m²

⁹ Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstücke	Anpassungsfaktor	
Lage in der Zone	übliche Lage	Orientierung Nordost	× 0,95	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 219,45 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WA	WA	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	242	× 1,10	
Tiefe (m)	35	24	× 1,00	
Breite (m)	15	10	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 241,40 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert, rund			= 241,40 €/m²	
Fläche			× 242 m²	
abgabenfreier Gesamtbodenwert			= 58.418,80 € <u>rd. 58.000,00 €</u>	

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden sowie besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Erst die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) und die Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale führen im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Darüber hinaus ist dieser marktangepasste vorläufige Sachwert daher ggf. noch hinsichtlich vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschlag anzupassen.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Ergänzende Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF), rund	393 m²	31 m²
Baupreisindex (BPI) 03.12.2021 (2010 = 100)	143,9	143,9
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	812,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.168,47 €/m² BGF	697,92 €/m² BGF
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	459.208,71 €	21.635,52 €
• Zuschlag	31.500,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	490.708,71 €	21.635,52 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre	33 Jahre
• prozentual ca.	32,5 %	45,0 %
• Betrag	159.480,33 €	9.735,98 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	331.228,38 €	11.899,54 €
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	3.000,00 €	
Gebäudesachwert (inkl. BNK)	339.228,38 €	11.899,54 €

Gebäudesachwerte insgesamt	351.127,92 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 10.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 361.127,92 €
Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 58.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 419.127,92 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 440.084,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	– 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 430.040,32 €
	rd. 430.000,00 €

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 5). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Grundlage der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).¹⁰ Der Gebäudestandard wurde mit mittel bis gehoben ermittelt (3,2 von 5 Punkten).

Baupreisindex

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

Zuschlag zum Herstellungswert

Ein Zuschlag zum Herstellungswert des Normgebäudes wird aufgrund des Kellerausbaus soweit wertrelevant in Ansatz gebracht.

Zuschlag	Wert (inkl. BNK)
Kellerausbau, pauschaler Ansatz rund	31.500,00 €

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich nach 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 nicht begründbar. Daher wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 54 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	5.000,00 €

wertrelevante besondere Einrichtungen

Wertrelevante besondere Einrichtungen, die im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigten sind, werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere 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 €

¹⁰ inklusive Baunebenkosten

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung in freier Würdigung modellkonform mit rund 1,05 angesetzt (Wertanpassung rund +5 %). Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf) 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.¹¹ Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung. Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
• freier pauschaler Mindestansatz wegen Unterhaltungsstau im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie kleinere bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon abweichen), rund	-10.000,00 €

¹¹ Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen vom Umfang und von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 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 (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 (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 nach den §§ 16 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 (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 Wert 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	zu Wohnzwe- cken genutzte Fläche ca. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Garage	209	1.300,00	15.600,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	3.163,50 €
jährlicher Reinertrag	=	12.436,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,9 % von 58.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.102,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.334,50 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,9 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 54$ Jahren Restnutzungsdauer	×	33,584
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	380.657,85 €
Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	58.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	438.657,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-	10.000,00 €
Ertragswert	=	428.657,85 €
	rd.	429.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

zu Wohnzwecken genutzte Fläche / Nutzfläche

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche und Nutzflächen wurden auf der Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). Die Berechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen können demzufolge 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 Maßnahmen) 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 Wohnung à 298,- €	=	298,00 €
	1 Garage à 39,- €	=	39,00 €
Instandhaltungskosten:	209 m ² ausgebaute Fläche à 11,70 €/m ²	=	2.445,30 €
	1 Garage à 69,20,- €	=	69,20 €
Mietausfallwagnis:	2% von 15.600,- €	=	312,00 €
Summe:		=	3.163,50 €
		rd.	20,3 %

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung mit rund 1,9 % angesetzt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-10.000,00 €

5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrenswerte auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 430.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 429.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten. Teilweise mussten daher auch Annahmen getroffen werden, die Unsicherheiten zur Folge haben können. Auf eine entsprechende Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Es ist hier auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück sowie das unbebaute Grundstück in 52353 Düren-Arnoldsweiler, Auf dem Driesch 22

Grundbuch von Arnoldsweiler, Blatt 1122
Gemarkung Arnoldsweiler, Flur 4, Flst.-Nr. 785 und 842

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung daher zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2021 als wirtschaftliche Einheit mit rd.

430.000,00 €

in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

Der Zeitwert möglichen Zubehörs wurde ermittelt mit rund

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
785	99,9 %	429.500,00 €
842	0,1 %	500,00 €
Summen	100 %	430.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (siehe dazu im Gutachten-text). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 20.12.2021

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten 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.

Anlage 6: Fotos (beispielhafte Auswahl)



Bild 1
Ansicht Straßenseite



Bild 2
Ansicht Garage



Bild 3
Blick von der Terrasse