

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

Amtsgericht Euskirchen
Abt. 015 – Zwangsversteigerungen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

**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: 015 K 014/23
unser Zeichen: ageu014/23K
Datum: 11.01.2024

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die unbebauten
Grundstücke (Bauplatz) Euskirchener Straße (47) in 53894 Mechernich-Obergartzem
als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 13.12.2023
ermittelt mit rund

56.000,00 €

Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind 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 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
524	80 %	45.000,00 €
525	20 %	11.000,00 €
Summen	100 %	56.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.5 wird hingewiesen.

Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.2	Zu den Grundstücken und zur Ortsbesichtigung	6
1.3	Vermietungs- und Verpachtungssituation	6
1.4	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.5	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	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	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	14
3.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	14
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.3	Bodenwertermittlung	16
3.4	Vergleichswertermittlung	17
4	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um zwei unbebaute Grundstücke (als Einheit Bauplatz).		
Objektadresse:	53894 Mechernich, Euskirchener Straße (47)		
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Obergartzem, Blatt 1048 Gemarkung Obergartzem, Flur 10		
	BV lfd. Nr. 1	Flst.-Nr. 524	Größe: 343 m ²
	BV lfd. Nr. 2	Flst.-Nr. 525	Größe: 136 m ²
	Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit:		479 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40-42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 21.11.2023
---------------	---

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.		
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	13.12.2023		
Tag der Ortsbesichtigung:	13.12.2023		
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszug aus dem Grundbuch von Obergartzem, Blatt 1048, letzte Änderung 16.05.2023, Ausdruck vom 22.11.2023○ Auszug aus der Liegenschaftskarte○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses○ mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin		

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 Euskirchen vom 15.12.2023 wird hingewiesen.

1.1 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen online-Portalen entnommen.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der Objekteigenschaften liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit deutlichen Unschärfen ist zu rechnen.

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 Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. 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 Ursachenforschungen 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

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

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

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie Wertermittlung, mögliche Besonderheiten bei Vermietung, mögliches Zubehör), 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.

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

1.2 Zu den Grundstücken und zur Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung hat am 13.12.2023 im Beisein der Antragstellerin stattgefunden. Der Antragsgegner sowie die Rechtsbeistände sind nicht erschienen.

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der Ortslage von Mechernich-Obergartzem und sind unbebaut. Sie bilden eine wirtschaftliche Einheit mit schiefwinkligem Zuschnitt. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen verläuft ein schmales städtisches Grundstück, nördlich schließt eine Einzelhandelsnutzung an. Die nähere Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt.

Die Grundstücke sind weitgehend eben, leicht abfallend und erstrecken sich von Südosten nach Nordwesten. Derzeit sind sie eher wild bewachsen und straßenseitig mit einem Bauzaun eingefriedet. Nach vorliegenden Informationen sind die Grundstücke noch bebaubar (Bauplatz). Näheres siehe dazu in Abschnitt 2.3.1.

1.3 Vermietungs- und Verpachtungssituation

Pächter, Pachtverträge oder Pachtbesonderheiten wurden nicht bekannt.

1.4 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Ein Gewerbe wird auf dem Grundstück nicht ausgeübt.

Auf dem hinterliegenden Grundstück (Flst. 117) steht ein Metallcontainer. Nach Auskunft im Ortstermin soll es sich um Fremdeigentum handeln und der Container noch abgeholt werden.

Auf das mögliche Erfordernis der Beantragung einer Freigabe wurde im Ortstermin hingewiesen.

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder werthaltiges mögliches Zubehör noch Fremdzubehör zu berücksichtigen sind.

1.5 Hinweise und Besonderheiten

wirtschaftliche Einheit und Einzelverkehrswerte

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Somit wird hier auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.³ Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.

Lage innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone

Nach Auskunft des Kreises Euskirchen bestehen keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster. Es ist aber nicht auszuschließen, dass die Grundstücke in einem Bereich liegen, in dem eine Belastung des Bodens mit dem Schwermetall Blei möglich ist (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.2.5).

Nutzungsmöglichkeiten

Die Beurteilung baulicher Vorhaben hat nach § 34 BauGB zu erfolgen (einfügen in die Umgebung). Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Grundstücke noch bebaubar. Eine konkretisierende Bauvoranfrage oder ein Bauantrag wurden seitens der Eigentümer bisher nicht gestellt.

Auch im Rahmen dieser Wertermittlung konnten weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag gestellt werden. Somit muss die Beurteilung der realisierbaren baulichen Nutzung ohne abschließende Prüfung nach Sachstand bzw. unter Annahmen erfolgen (siehe auch in Abschnitt 2.3.1).

Zustand der Grundstücke, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Die Grundstücke weisen Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und Investitionsbedarf nach sich ziehen können, ohne dass dieser derzeit abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

³ Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Mechernich	ca.	29.000 Einwohner
	Stadtteil Obergartzem	ca.	1.200 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Kommern	ca.	4 km
	nach Mechernich	ca.	7 km
	nach Euskirchen	ca.	8 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
	nach Köln	ca.	50 km
	nach Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	50 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Wißkirchen in	ca.	2,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	750 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße zur nächsten Bushaltestelle zu einem Bahnhof (Mechernich)	unmittelbar ca. 100 m ca. 7 km
Verkehrslage:	mäßiger	
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Ge- schäftslage allenfalls bedingt geeignet	
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Einzelhandel (Bäcke- rei/Metzgerei), städtisches Grundstück angrenzend (nach Kenntnisstand verläuft dort der Gas-Hausanschluss zur hinter- liegenden Wohn-/Nutzereinheit auf Flst .Nr. 245), möglicher- weise Bachlauf, Hofstelle	

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Kommern bzw. in Mechernich vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes, leicht abfallendes Gelände
Zuschnitt der Einheit:	Straßenfront ca. 16,5 m, nach hinten schmaler zulaufend, Tiefe ca. 45 m
Grundstücksform:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal, nach hinten leicht abfallend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Südosten nach Nordwesten

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	nicht vorhanden
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau auf die Grundstücke wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	Bauzaun zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 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. Hinweis: möglicherweise befindet sich ein Bachlauf in der Nähe.

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. Nach Auskunft im Ortstermin ist nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Euskirchener Straße) als Durchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Park- streifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Anschlüsse an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frisch- wasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie zur Versorgung mit Strom und Gas liegen nach Auskunft des örtlichen Versorgers in der Straße, Hausanschlüsse sind auf Flst. Nr. 524 nicht vor- handen.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war teilweise Straßenverkehrslärm wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

Altlasten: Hierzu erteilt der Kreis Euskirchen mit Schreiben vom 28.11.2023 folgende Auskunft:

„...hiermit teile ich Ihnen mit, dass bezüglich der o.g. Grundstücke in dem von mir gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen vorliegen.

Hinweis außerhalb der Altlastenauskunft:

Die o.g. Grundstücke liegen innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Allerdings liegen hier keine grundstückbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf den in Rede stehenden Grundstücke vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind. Diese konkreten grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen. ...“

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung (unter allen Vorbehalten):

Nach diesseitigem Kenntnisstand gilt dies für weite Teile des Stadtgebietes von Mechernich. Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden daher ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine möglicherweise erhöhte Bleibelastung wird ggf. als allgemeines Lagemerkmal in den Verfahrensansätzen in freier Würdigung berücksichtigt. Auf erhöhte Risiken und ggf. Aufwand (je nach Nutzung) wird hingewiesen, eine entsprechende gesonderte Begutachtung empfohlen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

gemischte Bauflächen

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Mechernich besteht für die Lage der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde

	Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
festgesetztes Überschwemmungsgebiet:	Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das 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 <i>Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:</i> Die Beurteilung baulicher Vorhaben hat nach § 34 BauGB zu erfolgen (einfügen in die Umgebung). Die Lage kann dem Dorfgebiet (MD bzw. ggf. auch Mischgebiet (MI)) zugeordnet werden. Nach Auskunft im Ortstermin und derzeitigem Kenntnisstand sind die Grundstücke noch bebaubar. Nach diesseitiger Einschätzung (unverbindlich) würde sich eine Bebauung z.B. mit einem Ein- bis Dreifamilienhaus unter Einhaltung von Abstandsflächen in offener Bauweise anbieten. Die Erschließung ist gesichert. Eine konkretisierende Bauvoranfrage oder ein Bauantrag wurden seitens der Eigentümer bisher nicht gestellt. Auch im Rahmen dieser Wertermittlung konnten weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag gestellt werden. Somit muss die Beurteilung der realisierbaren baulichen Nutzung ohne abschließende Prüfung nach Sachstand bzw. unter Annahmen erfolgen. Eine Überprüfung ist dringend zu empfehlen. Darüber hinaus muss es letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach Auskunft der Stadt Mechernich enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der Bewertungsgrundstücke. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.
Denkmalschutz:	Nach Auskunft der Stadt Mechernich besteht für das Gebiet kein Denkmalschutz bzw. werden keine Belange des Denkmalschutzes berührt, die als wertrelevant einzustufen wären.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Mechernich wurde bisher kein Bauantrag gestellt. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt.⁴ Der Verkehrswert enthält auch keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁵ Allein schon aus Haftungsgründen ist jedoch zu empfehlen, offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁶

als Einheit baureifes Land

Erschließungszustand:

als Einheit voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1 (betroffen sind die Grundstücke: BV lfd. Nr. 1 und 2 (Flst. Nr. 524 und 525):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Euskirchen, 15 K 14/23). Eingetragen am 16.05.2023.

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.

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 Auskünfte u.a. 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 grundsätzlich 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

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 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

3.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend wird der Gesamtverkehrswert für die unbebauten Grundstücke (Bauplatz) Euskirchener Straße (47) in 53894 Mechernich-Obergartzem zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 ermittelt.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um marktgängige Grundstücke mit den diesen eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Da im Rahmen dieser Wertermittlung keine Bauvoranfrage gestellt wurde, können die Möglichkeit einer Bebauung ohne konkrete Planungen nur in den Raum gestellt werden. Auskünfte zur tatsächlichen Bebaubarkeit und Nutzbarkeit können dahingegen abschließend nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung verbindlich erteilt werden. Eine abschließende Überprüfung dieser Umstände erfolgte im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht. Auf die damit verbundenen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen, eine Überprüfung im konkreten Fall empfohlen.

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren Zustand sowie vollständig geräumte Grundstücke 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. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 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 Bodenwert / Verkehrswert im Vergleichswertverfahren ermittelt (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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 als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird dabei zunächst auf einen bebaubaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Ggf. vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden 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 und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können.

3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert der Grundstücke wird als wirtschaftliche Einheit ermittelt (Gesamtbodenwert).

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 130,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.⁷ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	18 m
Grundstücksfläche	=	---

Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	13.12.2023
Entwicklungszustand	=	als Einheit baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen wird unterstellt
Anzahl der Vollgeschosse	=	max. 2 werden unterstellt
Grundstückstiefe, ca.	=	45 m
Grundstücksbreite, ca.	=	Straßenfront 16,5 m
Grundstücksgesamtfläche	=	479 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			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	130,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstücke	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	13.12.2023	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m²

⁷ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	---	479	× 1,00
Tiefe (m)	35	45	× 0,95
Breite (m)	18	max. 16,5 m	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	ungünstiger	× 0,95
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 117,32 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 117,32 €/m²
Fläche			× 479 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 56,196,28 €
			rd. 56.000,00 €

Dem allgemeinen Preistrend folgend, wird für das laufende Jahr nicht von signifikant gestiegenen Bodenpreisen ausgegangen. Der im Vergleich ungünstigere Zuschnitt und die Übertiefe werden mit jeweils -5 % berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nach diesseitiger Auffassung beim bisherigen Kenntnis- und Sachstand nicht begründbar.

3.4 Vergleichswertermittlung

Es wurden keine wertrelevanten Eigenschaften oder Besonderheiten bekannt, die im vorliegenden Fall im Rahmen einer Vergleichswertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen wären.

4 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurde der Gesamtbodenwert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rund 56.000,- € ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Insbesondere liegen zur baulichen Nutzbarkeit keine abschließenden Informationen vor. Somit mussten auch Annahmen getroffen werden, die Unsicherheiten zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Gesamtverkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der Gesamtverkehrswert für die unbebauten Grundstücke Euskirchener Straße (47) in 53894 Mechernich-Obergartzem (Annahme: Bauplatz)

Grundbuch von Obergartzem, Blatt 1048,
Gemarkung Obergartzem, Flur 10, Flst.-Nr. 524 und 525

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2023 mit rd.

56.000,00 €

in Worten: sechshundfünfzigtausend Euro

ermittelt.

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
524	80 %	45.000,00 €
525	20 %	11.000,00 €
Summen	100 %	56.000,00 €

Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 11.01.2024

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. 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2023)
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2023):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2023):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2023):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2023) erstellt.